Nr.	(01) Behörden, und sonstige TöB, (02) Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01.1	Kreisverwaltung Düren Schreiben vom 22.05.2017	[…] Wasserwirtschaft Das Dachflächenwasser des Gebäudes für das betreute Wohnen soll über ein Mulden-Rigolensystem auf dem Grundstück versickert werden. Dies setzt voraus, dass im Bereich der Versickerungsanlage ausreichend durchlässiger Boden ansteht oder die unter dem Muldensystem angeordnete Rigole in versickerungsfähige Schichten einbindet. Die versiegelten Flächen werden durch die vorgesehene Bebauung leicht erhöht. Es ist nachzuweisen, dass durch diese zusätzliche Versiegelung keine Abflussverschärfung zum Gürzenicher Bach eintritt. Dies ist z.B. möglich, indem – wie vorgesehen – das Niederschlagswasser aus Dachflächen über ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt wird. Weiter besteht die Möglichkeit, die für das Niederschlagswasser vorgesehene unterirdische Rückhaltung so zu dimensionieren, dass kein zusätzlicher Abfluss zum Gürzenicher Bach oder zu angrenzenden Unterliegern eintreten kann. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen. Bodenschutz Den Ausführungen des Abschnitts 2.13 „Altlast/Kampfmittel“ schließe ich mich an. Abgrabungen Aus abgrabungsrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen. Natur und Landschaft	Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal überarbeitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Vorhabengrundstück in einem Stauraumkanal gesammelt und anschließend in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet. Die Einleitung erfolgt mittels einer Rohrdrossel, die das Niederschlagswasser mit jeweils 20 l/s in das öffentliche Kanalnetz einleiten. Gemäß „Merkblatt für die Anforderungen an hydraulische Nachweisführungen der Stadtentwässerung Düren“ S. 8 letzter Absatz, erfolgt die Bemessung der Rohrdrossel „ausschließlich durch die Stadtentwässerung Düren“. Die Anschlusspunkte der Rohrdrossel muss in der Straße "Am Wingert" hergestellt werden. Es ist keine Regenwasserableitung in den Laverweg vorzunehmen. Die Rohrdrossel wird durch die Stadtentwässerung Düren dimensioniert. Der Fachplaner hat hierzu alle Grundlagen zu ermitteln und in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen. Einer Versickerung der Dachflächen wird seitens der Stadtentwässerung nicht zugestimmt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

		Unter Bezug auf die Begründung zum o. g. Bebauunngsplan werden aus landschaftspflegerischer Sicht keine weiteren Belange und keine Bedenken vorgetragen. […]	
01.2	Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 18.05.2017	[…] das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maria“. Eigentümerin des, Bergwerksfeldes „Maria“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Der Planungsbereich “ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides Az.: 61.42.63 --2000-1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 98, 8, 7, 6D, 68, 2 5. 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Än-	Es wird ein Hinweis zum Braunkohlebergbau in den Bebauungsplan aufgenommen, der auch auf mögliche Bodenbewegungen durch Grundwasserveränderungen aufmerksam macht. **Den Anregungen wird damit gefolgt.**

		derungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, ebenfalls den 0. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist. […]	
01.3	IHK Aachen Schreiben vom 22.05.2017	[…] da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie und Handelskammer Aachen keine Bedenken. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
01.4	Deutsche Telekom Technik GMBH Schreiben vom 08.05.2017	[…] Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die aus dem beiliegenden Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir bitten folgende fach-	Es sind keine öffentlichen Straßen und Gehwege vorgesehen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

		liche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen. dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich. mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieter besteht oder geplant ist. nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet wird. […]	
01.5	Bund für Umwelt-	[…] zu obiger Planung erheben wir keine Bedenken […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

	Naturschutz Beutschland e. V. BUND Kreisgruppe Düren Schreiben vom 25.05.2017		
01.6	Amprion GmbH Schreiben vom 26.04.2017	[…]mit Schreiben vom 09.06.2016 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur 0. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
01.7	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 28.04.2017	[…]Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbei-	Mit Schreiben vom 19.04.2016 wurde der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung gestellt. Die Untersuchungen der Fläche ergaben ein Schützenloch und einen Laufgraben. Da die Fläche weitgehend überbaut war, war eine Testsondierung zum Zeitpunkt des Abschlussberichtes am 08.04.2016 nicht möglich. Deshalb wurde ein Hinweis zu Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufgenommen. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

		ten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite. […]	
01.8	PLEDOC GmbH Schreiben vom 26.04.2017	[…]ihre Anfrage 61.1-6126-VEP_6/388 vom 18.04.2017, Bauleitplanung der Stadt Düren Bebauungsplan Nr 6/388 “Laverweg/ Am Wingert“ in Düren-Gürzenich ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 1452556. In Beantwortung ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 1452556 “einschließlich zugehörger Unterlagen m d. B. um Beachtung. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
01.9	Telefonica Germany GmbH & Co.OHG Schreiben vom 26.04.2017	[…]Telefonica Germany GmbH & Co.OHG hat im angefragten Bereich keine erdverlegten Glasfserkabel […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
01.10	Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 23.05.2017	[…] Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzten wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. […]	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	(01) Behörden, und sonstige TöB, (02) Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
02.1	Schreiben vom 03.05.2017	[…] hiermit möchte ich meine Stellungnahme und Kritik zum o. g. Bauvorhaben formulieren. Als Sprecher der Bürgerinitiative Am Wingert, die sich aus rund 70 Anwohnern formiert hat, habe ich bereits im Vorfeld zu dieser Offenlage zahlreiche Gespräche mit Politik, Verwaltung und auch mit dem Investor geführt. Auch wenn sich sowohl die Politik als auch die Stadtverwaltung offen und gesprächsbereit für unsere Argumentation hinsichtlich befürchteter Nachteile für unser Quartier gezeigt hat und hieraus auch positive Konsequenzen hinsichtlich der Erweiterung, der Stellplätze und der Verschiebung des Haupt-Baukörpers folgten, hat sich leider der Eindruck verstärkt, dass der Investor trotz Beteuerungen auf eine gute Nachbarschaft nicht bereit ist, seine Pläne hinsichtlich einer verträglicheren Bebauung des Grundstücks zu überarbeiten. Eher das Gegenteil ist der Fall:	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative auf der einen Seite und Vertretern aus Verwaltung und Politik auf der anderen Seite statt. Um im Sinne der Anwohner weitergehende planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen, erfolgte u.a. eine Verfahrensumstellung von einer Angebotsplanung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieser bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten. Art und Maß der baulichen Nutzung und Vorgaben zur architektonischen Gestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sehr konkret festgesetzt, insbesondere auch die Gebäudehöhen. Zudem wurde von einer vom Vorhabenträger beantragten Erweiterung des Plangebietes und damit einer Ausweitung der Bebauung abgesehen. Im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gibt es die Festlegung im Durchführungsvertrag, dass aller durch das Vorhaben erzeugter Bedarf auf dem Vorhabengrundstück bereit zu stellen ist. Grundlage ist das vorliegende Verkehrsgutachten der BSV GmbH, das eine dezidierte Ermittlung vornimmt Als Kompromiss zwischen den Forderungen der Bürgerinitiative und den Anforderungen des Vorhabenträgers erfolgte zudem eine Verschiebung der Baugrenze zur Straße Am Wingert. Der Baukörper des Senioren- und Pflegeheims wurde um zusätzliche 4 m von der Straße Am Wingert weggerückt, sodass der Abstand zur Straße

			nunmehr 7,0 m bzw. 9,50 m im Bereich der Rücksprünge beträgt. Die von der Bürgerinitiative angeführte Verschattung und die erdrückende Wirkung auf die gegenüberliegenden Gebäude werden so gemindert. Auch wurde das Dachgeschoss um 2,50 m von der Fassadenfront an der Straße Am Wingert abgerückt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundsätzlich entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Düren. Es trägt insbesondere den Zielen der Innentwicklung Rechnung und den Anforderungen des demographischen Wandels. Den Anregungen der Bürgerinitiative konnte in wesentlichen Punkten gefolgt werden. In anderen Punkten konnten unter Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange der Anwohner sowie der betrieblich-konzeptionellen Anforderung des Vorhabenträgers Kompromisse gefunden werden, die von beiden Seiten mitgetragen werden. Weitergehende Anregungen und Bedenken sind Gegenstand der nachfolgenden Abwägung.
		Das Staffelgeschoss des Pflegegebäudes wurde gegenüber den ursprünglichen Plänen nochmals um rund 50 % (von ursprünglich 780 qm auf rund 1190 qm) vergrößert. Nur wegen der zusätzlichen Begründung (Punkt 3.2, Maß der baulichen Nutzung), dass Vordächer und Aufbauten wie Pergolen usw. nicht in die Berechnung der GRZ und GFZ einfließen, handelt es sich überhaupt noch um ein	**Vergrößerung Staffelgeschoss** Außer der Grundvorstellung zur Architektur und den grundsätzlichen Baukörperdimensionen gab es insbesondere zur Nutzung und damit dem Grundriss des Dachgeschosses seitens des Vorhabenträgers bislang noch keine konkreten Vorstellungen. Zwischenzeitlich haben sich diese dahingehend konkretisiert, dass nun im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die je nach

		Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss verliert so den Charakter eines Staffelgeschosses und wirkt fast wie ein Vollgeschoss. Ich fordere Sie daher auf, diesen Passus in der Begründung umzuformulieren (sämtliche Vordächer und Aufbauten wie Pergolen usw. müssen in die Berechnung der GRZ und GFZ einfließen) und darauf hinzuwirken, dass das Staffelgeschoss verkleinert wird. Dachvorsprünge am Wingert (Nordrichtung) sind nicht notwendig und sollten auf ein Minimum (0,5 m) begrenzt werden, da sie die Schattenabrisskante bilden und im Winter zu einer Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude führen.	Zuschnitt bis zu 13 Wohnungen umfasst. Das Staffelgeschoss ist durch die Vorgaben der Landesbauordnung definiert. Es darf zwei Drittel der Grundfläche der darunter befindlichen Geschosse nicht überschreiten und muss allseits zurückspringen. Städtebaulich und im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschützenden Belange hat die rückwärtige Vergrößerung des obersten Geschosses keinen Einfluss (z.B. Verschattung). Im Hinblick auf die optische Wirkung sind vor allem die Rücksprünge maßgeblich. **Dachüberstand/Verschattung** Der Dachüberstand ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m festgehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Grundsätzlich bin ich nach wie vor der Meinung, dass das Pflegegebäude und die Bauweise des betreuten	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorha-

		Wohnens zu hoch ist und nicht ins Umfeld passt. Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt das Wohnumfeld wie folgt: *Prägende Dachform in der gesamten Umgebung des Vorhabens ist das Satteldach. Entlang der Straße am Wingert prägen zweigeschossige, trau/ständige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit kleinen Vorgärten das Straßenbild. Der Laverweg ist locker mit Einzel- und Doppelhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken bebaut, während an der südlichen Plangebietsgrenze an der Parkstraße eine dichte und gestalterisch einheitliche eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorherrscht. ...* ". Durch die dreigeschossige Bauweise des Pflegeheims plus Staffelgeschoss wird das genannte Planungsziel einer „ Harmonisierung des Gesamtgebiets" konterkariert. Ein solch massiver und hoher (13 m plus optionaler 0,5 m „Puffer") Baukörper wie das Pflegeheim passt nicht in das Gebiet! Als Vergleichsobjekt und Begründung für die Bauhöhe wird vom Investor stets das höchste Satteldachgebäude am Wingert (2-geschossig mit Satteldach, Bauhöhe 11,24 m) angeführt. Die Wirkung dieses Gebäudes ist jedoch wegen des großen Satteldachs (die Traufhöhe des Gebäudes liegt bei etwa 7 Metern) eine völlig andere - dieses Gebäude passt in die Umgebungsbebauung!	bens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

		Zudem befinden sich rechts und links vom Geltungsbereich zwei nur eingeschossige Gebäude, die von der geplanten voluminösen Bebauung erdrückt werden. Ich fordere Sie daher auf, die Bauhöhe des Pflegegebäudes am Wingert auf maximal 11 Meter zu beschränken und nur eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen - so wie sie im westlich angrenzenden Bereich Plan Nr. 6/181 auch gilt.	• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Verwundert hat mich, dass das Gelände (Geltungsbereich) nach unseren Berechnungen nicht wie angegeben 12740 qm groß ist - in Wirklichkeit misst der Geltungsbereich nur rund 11900 qm. Vermuteter Grund: Das Flurstück Nr. 542 befindet sich nur zum Teil auf dem Gelände des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan, wird jedoch voll mitgerechnet. Dieser Punkt und die Tatsache, dass gern. Punkt 1.2.4 GRZ und	**Größe des Plangebietes** Der Einwand ist richtig. Die Größe des Planbereichs wird angepasst. **Der Anregung wird gefolgt.** Der vermutete Grund ist unzutreffend. Es handelt sich hierbei um eine versäumte Anpassung der Größe nach

		GFZ für das hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende Gesamtgrundstück (also auch hinter der Straßenbegrenzungslinie der verkehrsführenden Straßen auf dem Gelände) zu berechnen ist, halte ich die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 für überschritten. Bedenklich finde ich, dass der jetzige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Offenlage-Form nicht dem Plan entspricht, der bei der Beschlussfassung dem Stadtentwicklungsausschuss am 30.3.2017 vorlag.	Teilung des Grundstücks Nr. 542. Ein Teilstück liegt danach außerhalb des Plangebietes. Die GRZ und GFZ werden im Bebauungsplan verbindlich mit 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrages ist vom Vorhabenträger durch einen öffentlich bestellten Vermesser darzulegen, dass diese eingehalten werden. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Stand des Offenlagebeschlusses** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Die angeführten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Plandarstellung des Bebauungsplanes (Blatt 1) und die textlichen Festsetzungen. Die Änderungen dienten ausschließlich dazu, den Plan rechtssicherer zu machen. Die Änderungen im Einzelnen wurden der Bürgerinitiative mit eMail vom 05.05.2017 mitgeteilt und erläutert. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, die Blätter 2+3), der das Vorhaben im Entwurf darstellt, einschließlich der Ansichten und der Vermaßungen blieb unverändert. Am Entwurf des Investors wurde nach dem Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nichts mehr geändert! Der VEP ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit bindend.

		Bei der baulichen Nutzung der vier Teilflächen fehlen die Angaben zur maximalen Bauhöhe für das Gebäude des betreuten Wohnens (vorher Flachdach, maximal 10,3 m), die Bungalows zum Laverweg (vorher Flachdach, maximal 8 m), und die Bungalows parallel zur Parkstraße (vorher Flachdach, maximal 4 m). Ohne diese Angaben ist es faktisch möglich, die Bungalows zum Laverweg, (laut Plan eine 1-11-geschossige Bauweise) faktisch 11-geschossig plus Staffelgeschoss (oder auch Satteldach) zu errichten, womit sie die Höhe des Gebäudes für das betreute Wohnen (z. B. 10,3 m plus 0,5 m Puffer) erreichen könnten. Bei den Bungalows parallel zur Parkstraße könnte ohne Bauhöhenbegrenzung ebenfalls ein Staffelgeschoss zusätzlich errichtet werden. Daher sollen die Bauhöhen wieder verbindlich festgelegt werden. Die von der Parkstraße aus ersten beiden Bungalows parallel zum Laverweg sollten der mit WA4 bezeichneten hinteren Teilfläche zugeordnet und auf 1-geschossig mit FD (Flachdach) und einer GH max. von 4 m begrenzt werden. Auch die 1/2-geschossige Bauweise der Bungalows am Laverweg sollte in 1-geschossig mit FD und max. 8 m Höhe gewandelt werden, denn das eingezeichnete Staffelgeschoss ist dann immer noch möglich. In der Begründung ist unter Punkt 2.5 zum städtebaulichen Konzept noch von *„barrierefreien eingeschossigen Wohnhäusern* ... die Rede, wozu also die Mehrgeschossigkeit? In der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 3.1 „Art der baulichen Nutzung" wird ausdrücklich das Allgemei-	**Die Bedenken werden zurückgewiesen.** **Höhenbegrenzung der Bungalows und des Appartementhauses** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude Am Wingert. Eine wie in der Stellungnahme skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. Im Bebauungsplan war bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden nunmehr auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung, die Bauhöhen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.** Zudem wird im Bebauungsplan eine Differenzierung zwischen der eingeschossigen Bebauung ohne Dachgeschoss (Parkstraße/ südlicher Teil Laverweg) und der eingeschossigen Bebauung zzgl. Dachgeschoss (nördlicher Teil Laverweg) vorgenommen. **Der Anregung, ein zusätzliches WA im Bebauungsplan mit aufzunehmen, wird gefolgt.** **Zweckbindung**

		ne Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO festgelegt. Entschieden bin ich dagegen, dass *eine Zweckbindung* zur Nutzung als Seniorenpflegeheim, für betreutes Wohnen, für barrierefreie Einzelhäuser usw. mit der Begründung *später ggf eine andere, trägerunabhängige Wohnnutzung zuzulassen* ...ausdrücklich nicht erfolgt! Da gemäß§ 4 Abs. 3 BauNVO gleichzeitig Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsanlagen als zulässige Nutzungen festgelegt werden, steht die gesamte Verkehrs-(mehr-)belastung aus dem Verkehrsgutachten, die ausschließlich auf den Betrieb als Seniorenwohnanlage hin kalkuliert wurde (PKW-Besitz der Bewohner Seniorenheim gleich Null, PKW-Besitz des Betreuten Wohnens gleich 30%) im Widerspruch zu einer gleichfalls möglichen Alternativnutzung z. B. als Psychiatrie, Jugendherberge, Tagungszentrum o.ä. Daher fordere ich Sie auf, die Zweckbindung auf das festzulegen, was der Investor vorhat: Eine Seniorenwohnanlage! Sollte irgendwann eine andere Nutzung angestrebt werden, muss diese Änderung beantragt und die Verträglichkeit neu geprüft werden! In der vorliegenden Form wird das Minimum kalkuliert, aber das Maximum genehmigt. Ein Beherbergungsbetrieb darf nur für Angehörige der Bewohner genehmigt werden und sollte stark beschränkt werden (z. B. 5 Beherbergungen pro Woche).	Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Die Punkte 1.1.2 und 1.1.3 der textlichen Festsetzungen sowie die bisherigen Formulierungen im Entwurf der Begründung unter 3.1 zur Art der baulichen Nutzung

		Das Verkehrsgutachten hat viele Bereiche nicht berücksichtigt: Es wurde weder der ruhende Verkehr der Umgebung berücksichtigt, noch die Tatsache, dass die Straßen wegen abgestellter PKW, die die Anwohner dringend benötigen, nur einspurig befahrbar sind.	werden ersatzlos gestrichen. Sie sind zum Teil missverständlich bzw. falsch. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.** **Ruhender Verkehr Am Wingert** Die Situation des ruhenden Verkehrs ist in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen zu bestimmten Tageszeiten durchaus angespannt. Dies führt dazu, dass in den untersuchten Straßenabschnitten bereits heute eine Behinderung des Verkehrsflusses auftritt, z.B. bei temporär auftretenden Fahrten von Ver- und Entsorgungsfahrten oder Gegenverkehr. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme mit ca. 15 Kfz in der Spitzenstunde in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Straße Am Wingert erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Straße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf der Straße mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu

			untersuchen **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Auch die Knotenpunkte Parkstraße/Gürzenicher Straße, Wingert/Gürzenicher Straße und Gürzenicher Straße/ Valencienner Straße wurden nicht berücksichtigt. Die besondere Situation vor Ort mit dem kurzen Straßenabschnitt zwischen Am Wingert und Valencienner Straße führen schon jetzt regelmäßig zu Rückstaus. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis Rettungsfahrzeuge z. B. auf dem Weg zum AWO Pflegeheim nicht mehr passieren können.	**Knotenpunkte Gürzenicher Straße** Heute kommt es am Knotenpunkt Gürzenicher Straße / Valencienner Straße punktuell zu Stauungen. So können zeitweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). Aus dem Gutachten ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Parkstraße und Am Wingert von insgesamt 18 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Verkehre verteilen sich auf beide Fahrtrichtungen Am Wingert und für die Ausfahrt auf die Valencienner Straße auf die Einmündungen Gürzenicher Straße und Laverweg (vorrangig Richtung Stadt). Bei 40 Umläufen an der Signalanlage Gürzenicher Straße / Valencienner Straße nimmt die Belastung also um 1 Fahrzeug in jedem 2. oder 3. Umlauf zu. Dies liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite des Verkehrs. Signifikante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine gesonderte gutachterliche Betrachtung des Knotenpunktes im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ist daher nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Viele Bemessungsgrundlagen für das Verkehrsgutachten stammen vom Investor selbst und scheinen massiv lü-	**Berücksichtigte Nutzungen**

		ckenhaft: - Die Bewohnerzahl des Pflegegebäudes ist mit 80 angegeben. Aufgrund der enormen Fläche über alle Geschosse (6500 qm) scheint diese Zahl jedoch deutlich zu niedrig zu sein. (Beispiel: Die Fläche ist größer als die des AWO, das 116 Plätze bereitstellt). Was soll auf der Fläche stattfinden? Weitere Pflege- oder lntensivplätze? Weiteres Gewerbe? Davon ist nichts im Verkehrsgutachten berücksichtigt. - Die Anzahl der Beschäftigten des Seniorenheims ist im Verkehrsgutacht en mit nur 55 angesetzt. 150 Beschäftigte wurden nach Aussage des Investors in der Presse am 11.07.2016 angekündigt. Diverse Gewerbe wurden im Verkehrsgutachten ebenfalls nicht berücksichtigt : - Tagespflege (Fahrten+ Beschäftigte+ Stellplätze) nicht berücksichtigt - Essen auf Rädern (B + S) nicht berücksichtigt - Ambulante Pflege (F + B + S) nicht berücksichtigt -Außerklinische lntensivpflege (AKIP) Pflege (F + B + S) nicht berücksichtigt - E-Tankstelle (F + S) nicht berücksichtigt	Die Bewohnerzahl ist korrekt und erfolgte gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Sie wird im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung im Dachgeschoss konkretisiert. Hier sollen bis zu 13 Wohnungen entstehen, die in einer Überarbeitung des Verkehrsgutachtens berücksichtig wurden. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Somit sind die Angaben des Vorhabenträgers plausibel. Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelände, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von ca. 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag. Bei der Berechnung des Stellplatznachweises wurden ansonsten sämtliche von der Betreibergesellschaft übermittelten Angaben zu den beabsichtigten Nutzungen und den Bewohner- und Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Vorgesehen sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen, darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem

			Fuhrpark des Unternehmens, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. Zusätzliche Fahrten entstehen nicht.
		- Therapiezentrum/Praxisgebäude (F + B + S) nicht berücksichtigt - Friseursalon (F + B + S) nicht berücksichtigt	Bei der Berechnung des Stellplatznachweises wurden ansonsten sämtliche von der Betreibergesellschaft übermittelten Angaben zu den beabsichtigten Nutzungen und den Bewohner- und Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Vorgesehen sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen, darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant, also auch kein Therapiezentrum, kein Praxisgebäude und kein Friseursalon.
		- Restaurantbetrieb (Familienfeiern, Beerdigungskaffees usw. (F + S) nicht ausreichend berücksichtigt	Es ist kein Restaurant- oder Gastronomiebetrieb geplant. Die Nutzung beschränkt sich auf eine Cafeteria, die zwar auch öffentlich genutzt werden kann, im Wesentlichen aber den Bewohnern der Anlage dient. Im Gutachten ist diese entsprechend berücksichtigt.
		- Der Schichtdienst mit Übergabezeiten, bei denen mit einem doppelten Parkaufkommen der Angestellten zu rechnen ist (Tagesganglinien der Mitarbeiter), wurde so nicht berücksichtigt.	Der Schichtwechsel wurde berücksichtigt. Die Berechnungen basieren auf den Angaben der An- und Abfahrten der Beschäftigten.
		- Der MIV-Anteil (motorisierte Individualverkehr) der Beschäftigten und der Restaurantbesucher wurde mit 50% sehr niedrig angesetzt. Bei Berücksichtigung der Lage des Baugebiets (kein Ortskern in fußläufiger Umgebung, die ÖPNV Anbindung bzw. Taktung ist nur be-	Die Beschäftigten- und Besucherzahlen sowie die kalkulierten MIV-Anteile beruhen auf Angaben des Betreibers aus vergleichbaren Anlagen. Sie sind als plausibel anzusehen und decken sich mit den Erkenntnissen der Ver-

		friedigend, besonders für Schichtbetrieb und am Wochenende) ist von einem weit höheren Anteil auszugehen - Fahrradstellplätze fehlen - Verkehrsbelastung der Beschäftigten des Betreuten Wohnens fehlen (0.18 Beschäftigter/Einwohner laut Berechnungsverfahren VER_BAU) Aus diesen Gründen und wegen der bereits genannten fehlenden Zweckbindung bei der baulichen Nutzung sind die Aussagen des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der erwartbaren Verkehrszunahme und somit der Verträglichkeit des Vorhabens nicht nachvollziehbar. Die Verkehrs-Zuwachszahlen entsprechen denen vergleichbarer Vorhaben OHNE jegliche Gewerbenutzung - und dort deutlich besserer lnfrastrukturanbindung. Ein neues Gutachten mit genauer Betrachtung des Umfelds inkl. Ruhendem Verkehr und aller Gewerbearten ist daher nötig.	waltung für vergleichbare Einrichtungen. Fahrradstellplätze werden im Rahmen der Freiraumgestaltung in ausreichender Anzahl geschaffen. Die Festlegung der Anzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Dienstleistungen, die für das Appartementgebäude angeboten werden, werden gemäß den Angaben des Investors durch die Angestellten des Pflegeheims mit abgedeckt. Durch die innerbetrieblichen Synergien der Anlage werden weitere zusätzliche Verkehre vermieden. Durch die Festlegung der Zweckbindung im Durchführungsvertrag und für die zur Offenlage noch ungeklärten Flächen (DG Senioren- und Pflegeheim) sind die Nutzungen, auf denen das Verkehrsgutachten basiert, hinreichend definiert. Wie zuvor bereits dargelegt, sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen zulässig, Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Die Situation des ruhenden Verkehrs ist in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen zu bestimmten Tageszeiten durchaus angespannt. Dies führt dazu, dass in den untersuchten Straßenabschnitten bereits heute eine Behinderung des Verkehrsflusses auftritt, z.B. bei temporär auftretenden Fahrten von Ver- und Entsorgungsfahrten oder Gegenverkehr. Durch die Bereitstellung einer

			ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme mit ca. 15 Kfz in der Spitzenstunde in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Straße Am Wingert erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Straße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf der Straße mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung unberücksichtigt, in der Abwägung aber mit zu würdigen, ist zudem die gewerbliche Vornutzung des Grundstücks und die im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehenden Verkehre, die mit Aufgabe der Nutzung weggefallen sind. Auch alternative Bebauungskonzepte für das Grundstück (z.B. ein reines Einfamilienhausgebiet mit in der Regel ein bis zwei Pkw pro Haushalt) lassen Erschließungsverkehre in ähnlicher Größenordnung prognostizieren. Die Einschätzung, das vorliegenden Verkehrsgutachten sei lückenhaft und es basiere auf falschen Annahmen wird nicht geteilt. Die Notwendigkeit eines neuen Gutachtens besteht nicht.

		Aus den Angaben zur Ver- und Entsorgung gemäß Punkt 2.6.2 der Begründung zum Bauvorhaben geht hervor, dass es hydraulische Engpässe in dem vorhandenen Regenwasserkanal gibt. Daher wurde eine Einleitungsbeschränkung von 20 l/s ausgesprochen. In einer Regenrückhaltung als Stauraumkanal DN 900 und DN 600 soll das Wasser gesammelt und dann gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden. Wegen mangelnder Sohltiefe des vorhandenen RW-Kanals und aufgrund der Einleitungsbeschränkung wird das Niederschlagswasser mittels zweier Pumpstationen mit jeweils 10 l/s in das öffentliche Kanalnetz gepumpt. Um Stauraumvolumen einzusparen und aus ökologischen Gründen wird die Dachfläche des Gebäudes für das betreute Wohnen über ein MuldenRigolen-System auf dem Grundstück versickert. (Übrigens fehlten auch diese Angaben in der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses zur Offenlage am 30.3.2017) Diese Aussagen lassen den Schluss zu, dass die Entwässerung dieses Bereichs am Limit ist. Es gibt bereits Regenrückhaltungen entlang des Wingert. Bei Starkregen liegt die Vermutung nahe, dass die Kapazitäten der gedrosselten Einleitung überschritten werden und Keller der Anwohner volllaufen könnten. Auch das Versickern auf dem Gelände halte ich wegen des Lehmbodens für problematisch. Ich fordere Sie daher auf, ein schlüssiges Entwässerungskonzept inkl. Offenlage zu erstellen, das auch die zunehmenden Starkregenfälle berücksichtigt. Die Speicherkapazität der Regenrückhaltung muss für	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Eine Auslegung der Kanalisation auf Starkregenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von 50 Jahren oder mehr ist aus wirtschaftlichen und auch aus technischer Sicht nicht möglich und wird auch von der heutigen Gesetzeslage und den technischen Regelwerken nicht gefordert. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.**

		Starkregen bemessen werden und verbindlich vorgeschrieben werden. Die Stellplätze (derzeit Minimum 70 Stück) sollen den gesamten Ruhenden Verkehr der Anlage aufnehmen, also den Bewohnern, Angestellten und Mitarbeitern kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die E-Tankstelle soll ausschließlich der Versorgung des Betriebs-Fuhrparks dienen um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Stellplätze, die für die Dauer der Ladung an der E-Tankstelle belegt werden, sollten zusätzlich zu den 70 Stellplätzen errichtet werden. Wegen der angebrachten Gründe bezweifle ich grund-	**Bewirtschaftung Stellplätze** Die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück sind so zu bewirtschaften (z.B. Zuordnung von Stellplätzen zu bestimmten Nutzergruppen, Ausweisung von Kurzzeitstellplätzen), dass sichergestellt ist, dass die Stellplätze für die Bewohner, Beschäftigten, Besucher und für sonstige Verkehre aus und in das Quartier allgemein zur Verfügung stehen und nutzbar sind. Die Vorhabenträgerin wirkt darauf hin, dass ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs von Seiten der Nutzer des Quartiers in die umliegenden Wohnstraßen vermieden wird. Es ist nicht beabsichtigt, die Stellplätze „kostenpflichtig“ bereit zu stellen. **Der Anregung wird gefolgt.** **E-Tankstelle** Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem Fuhrpark des Unternehmens, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. **Der Anregung wird gefolgt.**

		sätzlich die Verträglichkeit eines derart großen Seniorenquartiers. In unmittelbarer Nähe gibt es bereits ein Pflegeheim (AWO} mit 116 Plätzen, das nicht voll ausgelastet ist. Das aktuelle Pflegegutachten des Kreises Düren kommt zu dem Schluss, dass es in Düren ein Überangebot an stationären Pflegeplätzen gibt. Weiterhin kommt das Pflegegutachten zu dem Schluss, dass die häusliche und ambulante Pflege der stationären Pflege vorzuziehen ist. Der Kreis Düren hat hieraus bereits Konsequenzen hinsichtlich der Genehmigung neuer Pflegeheime gezogen. Da Gürzenich von der Altersstruktur ohnehin zu den Stadtteilen mit dem höchsten Durchschnittsalter gehört, ist es kontraproduktiv, durch ein solch umfangreiches Angebot auch noch von außerhalb Senioren in den Ort zu holen und so eine weitere „ Überalterung" zu fördern. Der Investor selbst sorgt mit seinen Planungen und konkreten Projekten, weitere Seniorenwohnanlagen im Kreis Düren zu bauen, für eine Zunahme des Überangebots, das für die lebendige Entwicklung und eine gesunde Altersstruktur der Bevölkerung nicht förderlich ist. Für die Zukunft Dürens und hier speziell Gürzenichs ist es demografisch umso wichtiger, attraktiver für Familien mit Kindern zu werden. Der Vorhabenträger soll endlich seine konkrete Planung hinsichtlich der Nutzung und der Gewerbeansiedlung offenlegen und darstellen. Abweichungen wie z. B. bei der Seniorenanlage in Elsdorf, bei der im Nachhinein aus Bungalows mit Carports ein zusammenhängendes Beat-	**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.** **Bedarf an Pflegeplätzen** Im aktuellen Pflegegutachten des Kreises Düren ist das geplante Projekt bereits berücksichtigt worden. Der Investor verzeichnet schon jetzt eine hohe Nachfrage für das geplante Angebot. Diese kommt zu einem nicht unwesentlichen Teil aus der Ortslage Gürzenich. Es ist daher davon auszugehen, dass durch den Umzug älterer Menschen in die geplante Anlage an anderer Stelle im Ortsteil Wohnraum für Familien mit Kindern frei wird. Das Nutzungskonzept liegt vor und ist im Durchfüh-

		mungshaus entstand, wodurch sich die GRZ von 0,4 auf 0,54 erhöhte (was im Zuge einer nachträglichen Sondergenehmigung auch noch bewilligt wurde) dürfen hier nicht geschehen! Dem Bauvorhaben sollten daher in der Nutzung klare Grenzen bzgl. des Pflege-, Kurzzeitpflege-, klinischen lntensivpflege- und des sonstigen Pflegeplatzangebots sowie bei der gewerblichen Nutzung gesetzt werden und damit auch eine Reduzierung der Gebäudegrößen und –höhen festgelegt werden. Konkret sollte inklusive aller Pflegeformen, also auch der Kurzzeit- und Intensivpflege die Pflegezahl auf maximal 80 Plätze verbindlich festgesetzt werden!	rungsvertrag festgelegt (siehe Ausführungen oben). Hierzu wurde zuvor bereits ausführlich Stellung genommen worden. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss neu verhandelt und mit der Stadt neu vereinbart werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Vorhaben des Investors und Betreibers im Hinblick auf die Bebauung und Nutzung des Grundstücks ein verbindlicher Rahmen gesetzt. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.2	Schreiben vom 09.05.2017	[…] Gegen das Bauvorhaben werden folgende Einwände erhoben: - Das Verkehrsgutachten hat viele Bereiche unberücksichtigt gelassen. Es wurde weder der ruhende Verkehr der Umgebung berücksichtigt, noch dass die Straßen wegen abgestellter PKW, die die Anwohner dringend benötigen, nur einspurig zu befahren sind. Schon jetzt gibt es regelmäßig Rückstaus zwischen Wingert und Valencienner Straße. Rettungsfahrzeuge können mögl. nicht mehr zum AWO Heim fahren.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch

			eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Im Bereich Gürzenicher Straße / Valencienner Straße kommt es punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Stellplätze sollen (derzeit geplant 70 St.) den gesamten ruhenden Verkehr der Anlage aufnehmen.	**Bewirtschaftung Stellplätze** Im Durchführungsvertrag festgesetzt sind mindestens 75 Stellplätze. Die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück sind so zu bewirtschaften, dass sichergestellt ist, dass die Stellplätze für die Bewohner, Beschäftigten, Besucher und für sonstige Verkehre aus und in das Quartier allgemein zur Verfügung stehen und nutzbar sind. Die Vorhabenträgerin wirkt darauf hin, dass ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs von Seiten der Nutzer des Quartiers in die umliegenden Wohnstraßen vermieden wird. Dies wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

		Die Bewohnerzahl des Pflegegebäudes ist mit 80 angegeben. Aufgrund der enormen Fläche – über alle Geschosse 6.500 m² - scheint diese Zahl nicht zu passen und zu niedrig zu sein. Dann würde auch die Zahl der Mitarbeiter und damit die erforderl. Parkplätze steigen. Abgesehen von den erforderlichen Besucherparkplätzen. […]	**Der Anregung wird zur Kenntnis.** **Berücksichtigte Nutzungen** Die Bewohnerzahl ist korrekt und erfolgte gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Sie wird im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss. Diese Nutzung war bisher noch nicht konkretisiert und wurde nachträglich in die Kalkulation eingerechnet. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Besucherstellplätze sind im Gutachten berücksichtigt. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.3	Schreiben vom 09.05.2017	[…] –Die verbindliche Zweckbindung fehlt! Zu der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 3 „Art der baulichen Nutzung“ wird ausdrücklich das Allgemeine Wohngebiet festgelegt. Eine Zweckbindung zur Nutzung des Seniorenpflegeheim, betr. Wohnen usw. erfolgt mit der Begründung „später ggf. eine andere, trägerunabhängige Wohnnutzung zuzulassen“ ausdrücklich nicht. Es muss dringend eine Zweckbindung festgelegt werden.	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria,

			• einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Die Punkte 1.1.2 und 1.1.3 der textlichen Festsetzungen sowie die bisherigen Formulierungen im Entwurf der Begründung unter 3.1 zur Art der baulichen Nutzung werden ersatzlos gestrichen. Sie sind zum Teil missverständlich bzw. falsch. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		- Es fehlt eine Bauhöhenbegrenzung. Der derzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht in der Offenlageform nicht dem Plan, der bei der Beschlussfassung vorlag. Es fehlen u.a. die Angaben zur maximalen Bauhöhe des Gebäudes des betreuten Wohnens. Die ursprünglich eingetragenen Bauhöhen sollten verbindlich festgelegt werden!	**Höhenbegrenzung** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderun-

			gen nicht berührt: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, die Blätter 2+3), der das Vorhaben im Entwurf darstellt, einschließlich der Ansichten und der Vermaßungen, blieb unverändert. Der VEP ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit bindend. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude Am Wingert. Eine wie in der Stellungnahme skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. Im Bebauungsplan war bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden nunmehr auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung, die Bauhöhen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.**
02.4	Schreiben vom 02.05.2017	[…] Ich finde es sehr gut mit der Seniorenanlage am Wingert, es ist eine Bereicherung für den Stadtteil Gürzenich. Er wird dadurch attraktiv für „ältere Menschen“, durch das geplante Café da wir in Gürzenich kein barrierefreies Café / Restaurant haben. Außerdem macht die Seniorenwohnanlage einen besseren und gepflegten Anblick als das alte Sägewerk (was einen verwahrlosten	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.**

		Eindruck hinterließ).	
02.5	Schreiben vom 02.05.2017	Ich bin dafür dass der Bebauungsplan das Seniorenhaus am Wingert stattfindet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.**
02.6	Schreiben vom 26.04.2017	Ja, zur Seniorenanlage am Wingert Ja, in Zukunft neue Arbeitsplätze Ja, außerdem soll ein Café entstehen was in Gürzenich fehlt Ja, zu 10 Bungalows und 30 barrierefreien Wohnungen Ja für ein Pflegeheim	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.**
02.7	Schreiben vom 03.05.2017	[…] zu dem geplanten Altenheim, welches ich an dieser Stelle grundsätzlich ablehne weil sich hier in der Nähe schon ein riesiger „Altensilo“ befindet und das ganze Umfeld nicht für derartige Bewohner ausgelegt ist, möchte ich Ihnen meine Bedenken/Anregungen mitteilen: 1. Wie auch schon im Verkehrsgutachten (S.10) für das Bauvorhaben festgestellt, ergeben sich aus den zu schmalen Gehwegen Probleme. Das ist nicht nur am Wingert im Umfeld des geplanten Alten- und Pflegeheims so, sondern im ganzen Viertel! Schon jetzt müssen sich die gehbehinderten Personen aus den AWO-Altenheim am Düre-ner Weg mir ihren Rollstühlen oder Rollatoren auf den Fahrbahnen fortbewegen, weil es die zu schmalen und ausgerechnet hier in äußerst schlechtem Zustand vorzufindenden Gehwege nicht anders zulassen, wenn sie denn einmal zur Postannahme, Supermarkt etc. unterwegs sein müssen. Auch die Abschrägungen der Gehwege	**Breite der Gehwege** Die Breite der vorhandenen Gehwege ist nicht Teil des Vorhabens, sondern ein generelles Problem des Straßenraumes. Die Schaffung breiterer Gehwege, wie es bei der Neuerschließung von Baugebieten üblich ist, ist sicherlich wünschenswert. Bei der Straße Am Wingert handelt es sich jedoch um eine Bestandssituation, in der die Straßenraumbereite vorgegeben ist. Inwieweit hier eine Erneuerung erforderlich wird von Seiten der Stadt geprüft. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

		z.B. an der Dr.-Decker-Straße und Am Wingert ist zu steil, man kann nicht mit Rollstuhl oder Rollator diese Wege benutzen, man rollt einfach hinunter in Richtung Fahrbahn.	
		2. Zum erwarteten Verkehrsaufkommen kann der Zeitraum der Erhebung nicht als relevant herangezogen werden. Durch verschiedene Baustellen (Am Wingert, Neues Pfarrzentrum, Am Wingert/Ecke Ratsstraße sowie am Dürener Weg 82) bedingt, fahren viele Anwohner nicht mehr über Wingert/ Gürzenicher Straße in Richtung Stadtmitte sondern über die Dr Decker-Straße/ Valencienner Straße. Das Verkehrsaufkommen ist also ohne diese derzeitigen Baustellen viel höher anzusetzen.	**Störungen der Verkehrserhebung** Der Zeitraum der Verkehrszählung wurde im Vorfeld zur Verkehrszählung mit dem Amt für Tiefbau und Grünflächen abgestimmt. Es wurde mitgeteilt, dass für die 6. Kalenderwoche keine Baustellen im Umfeld der vorgesehenen Zählstellen bekannt seien, die einen Einfluss auf die Zählergebnisse haben könnten. Darüber hinaus sind während der Ortsbesichtigung zum Zeitpunkt der Zählung keine unmittelbar erkennbaren Unregelmäßigkeiten in Folge von Baumaßnahen aufgefallen. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		3. Falls die eingeplanten Parkplätze auf den Gelände des neuen Altenzentrums bewirtschaftet werden, wird sich, wie schon beim AWO-Heim zu beobachten der Parkverkehr in die umliegenden Wohnstraßen verlagern, was dort wiederum zu noch größerer Parkraumnot führen wird.	**Bewirtschaftung Stellplätze** Die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück sind so zu bewirtschaften, dass sichergestellt ist, dass die Stellplätze für die Bewohner, Beschäftigten, Besucher und für sonstige Verkehre aus und in das Quartier allgemein zur Verfügung stehen und nutzbar sind. Die Vorhabenträgerin wirkt darauf hin, dass ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs von Seiten der Nutzer des Quartiers in die umliegenden Wohnstraßen vermieden wird. Dies wird im Durchführungsvertrag festgelegt. **Der Anregung wird gefolgt.**

		Auch die Annahme, dass die Bewohner des neuen Altenzentrums kaum Autos besitzen werden ist ja wohl irrig. Neun Stellplätze für 28 Wohneinheiten einzuplanen ist völliger Unfug, nach meiner Einschätzung sind hier mehr als 30 nötig! Als Alternative möchte ich vorschlagen, das Altenzentrum an geeigneter Stelle (etwa Bahnstraße) zu errichten oder alle Straßen zwischen Valencienner Straße/ Schillingsstraße/Am Wingert verkehrsberuhigt und ohne Stolperfallen auszubauen. […]	**Stellplatzbedarf** Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte gemäß den Angaben des Investors auf der Grundlage vergleichbarer Anlagen. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.** **Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.**
02.8	Schreiben vom Schreiben vom 12.05.2017	[…] Die Bauhöhen der Offenlegung weichen von der Beschlussfassung durch die Stadtentwicklung ab. Bei der baulichen Nutzung der Teilflächen sind keine maximalen Bauhöhen für folgende Gebäude erkennbar: Betreutes Wohnen, Bungalows am Laverweg und Bungalows zur Parkstraße hin.	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude Am Wingert. Eine wie in der Stellungnahme skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. Im Bebauungsplan war bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden nunmehr auch die Höhen für das

			WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Aus der Offenlegung ist keine Zweckbindung erkennbar. Diese muss jedoch festgelegt werden.	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung

			der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Die Stellplätze, die an der E-Tankstelle zum beladen von Fahrzeugen belegt werden, müssen zusätzlich zu den 70 Stellplätzen eingerichtet werden.	**E-Tankstelle** Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem Fuhrpark des Unternehmens, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. **Die Anregung wird zurückgewiesen.**
		Weiterhin sind keine überdachten Fahrradstellplätze erkennbar. […]	**Fahrradstellplätze** Fahrradstellplätze werden im Rahmen der Freiraumgestaltung in ausreichender Anzahl geschaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.9	Schreiben vom 12.05.2017	[…] Ich wohne seit über 70 Jahren mit einer kurzen Unterbrechung in der Gürzenicher Straße und habe einen schönen Blick auf Gärten und Bäume. Mit Schrecken	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige

		erfahre ich, dass dort hohe Häuser errichtet werden sollen, während die Gebäude des Sägewerks so niedrig waren, dass sie nicht störten.	Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**
		Die Straße Am Wingert-Ecke Gürzenicher Straße ist jetzt schon zeitweise sehr belastet, ich fürchte, dass sich dieser Zustand verschlimmert und außerdem die Parkplätze am Wingert nicht mehr ausreichen. […]	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die

			keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.** **Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.10	Schreiben vom 11.05.2017	[…] Während einer Besprechung am 28.11.2016 im Rathaus teilte H. Henner Schmidt den Vertretern der BI folgendes mit: „Ich erhielt heute von H. Pöhler die Zusage,	**Rücksprung Gebäude Am Wingert** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative auf

		dass der Abstand des Pflegeheims zur Straße am Wingert um 7m vergrößert wird.“ (Von 3m auf 10m) In der Offenlage ist jedoch der Abstand von nur 7m angegeben. Also zählt die Zusage des H. Pöhler nicht!	der einen Seite und Vertretern aus Verwaltung und Politik auf der anderen Seite statt. Während dieses Prozesses wurde der Entwurf weiterentwickelt. Als Kompromiss zwischen den Forderungen der Bürgerinitiative und den Anforderungen des Vorhabenträgers erfolgte eine Verschiebung der Baugrenze zur Straße Am Wingert. Der Baukörper des Senioren- und Pflegeheims wurde um zusätzliche 4 m von der Straße Am Wingert weggerückt, sodass der Abstand zur Straße nunmehr 7,0 m bzw. 9,50 m im Bereich der Rücksprünge beträgt. Dies wurde in einem gemeinsamen Termin mit Vertretern der BI, an dem auch der Einwender teilgenommen hat, der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger am 17.01.2017 festgelegt. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Die Bauhöhe des Pflegeheims beträgt jetzt 13m. Also 1,76 höher als das höchste Gebäude am Wingert. Der Architekt erhält noch einen Freiraum von 0,5m, um die erforderliche Isolierung zu berücksichtigen. Was ist das für ein Architekt der vor Baubeginn die Isolierungsvorschriften nicht kennt?	**Gebäudehöhe** Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Die Bedenken in diesem Punkt werden zurückgewiesen.** Die Höhentoleranz für die Dachkonstruktion wird auf 0,3m reduziert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist es unüblich, dass bereits eine Ausführungsplanung vorliegt. Insofern können sich bei der Durchplanung des Projektes noch geringfügige Änderungen in der Höhe ergeben.

		Am 17.1.2017 fand ein weiteres Gespräch im Rathaus unter Beteiligung des Investors statt, der zusagte, dass das Staffelgeschoss zur Straße am Wingert „keinen Dachvorsprung“ erhält. Die Offenlage stellt diesen jedoch dar!	**Der Anregung wird gefolgt.** **Dachüberstand** Am Dachüberstand von bis zu einem Meter in Richtung der Straße Am Wingert wird insbesondere aus gestalterischen Gründen festgehalten. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude zu minimieren wurde oberste Geschoss um 2,50m von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt.
		Das Verkehrsgutachten gehört an den Anfang der Überlegung eines Vorhabens und nicht an dessen Ende. 1) Worin liegt der Wert eines Gutachtens, wenn wie in diesem Fall der Investor letztendlich bezahlt. 2) Die Vorgaben zur Erstellung eines solchen falsch sind. Das Projekt wurde mit 150 Arbeitsplätzen und vielen Nebengewerben auch in Anwesenheit des Bürgermeisters angepriesen. Entsprechend DZ unter dem Titel „Ein Seniorenquartier mit großem Park“.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Das Verkehrsgutachten lag zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans vor. Die Planung war zu diesem Zeitpunkt mit dem Gutachten vereinbar. Das Verkehrsgutachten wurde von der Stadt Düren beauftragt, fachlich begleitet und auch bezahlt. Es gibt eine Kostenerstattungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Damit wird sichergestellt, dass Gutachterkosten, die im Zusammenhang mit einem privaten Vorhaben stehen, nicht von der öffentlichen Hand zu tragen sind.
		Sie sehr geehrte Damen und Herren wissen welche Voraussetzungen das Gutachten berücksichtigt. Hier nochmal zur Erinnerung: Arbeitsplätze: 55 Unberücksichtigt blieben:	**Die Bedenken werden zurückgewiesen.** **Berücksichtigte Nutzungen** Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelän-

		- Tagespflege - Essen auf Rädern - Ambulante Pflege - Außerklinische Intensivpflege - E-Tankstelle - Therapiezentrum/Praxisgebäude - Friseursalon - Restaurantbetrieb auch für Familienfeste usw. Deshalb muss ein neues Verkehrsgutachten erstellt werden. Wer soll mit dem jetzigen Gutachten getäuscht werden?	de, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag. Es wurden sämtliche von der Betreibergesellschaft übermittelten Angaben zu den beabsichtigten Nutzungen und den Bewohner- und Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Vorgesehen sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen, darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Die Dienstleistungen, die für das Appartementgebäude angeboten werden, werden gemäß den Angaben des Investors durch die Angestellten des Pflegeheims mit abgedeckt. Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem Fuhrpark des Unternehmens, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. Die ansonsten aufgeführten Nutzungen sind gemäß Durchführungsvertrag nicht Teil des Vorhabens. Ein neues Gutachten ist daher nicht erforderlich.

		Am 17.1.2017 sagte der Investor ein Holzmodell von dem Projekt „DüGü“ zu einschließlich des Wohnumfeldes. Das Modell sollte die Offenlage unterstützen. Es wurde nicht gemacht. Sollte niemand erkennen wie der „Koloss Pflegeheim“ das Umfeld entstellt und entwertet? Als Mitglied der BI fordere ich alle im Zuge der Besprechungen mit Politik, Rat und Investor gemachten Zusagen im Interesse der betroffenen Bürger einzuhalten. […]	**Die Anregung wird zurückgewiesen.** **Modell** Es ist richtig, dass das in Aussicht gestellte Holzmodell zur Offenlage von Seiten des Vorhabenträgers nicht bereitgestellt wurde. Grundsätzlich gibt es hierzu aber auch keine gesetzliche oder rechtliche Verpflichtung. Stattdessen wurde ein digitales 3d-Modell erstellt. Die dargestellten Perspektiven vermitteln einen Eindruck von den Dimensionen des Projektes im Vergleich zur Umgebungsbebauung. Die Größenverhältnisse sind zudem aus der Ansichtszeichnung ablesbar. **Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.**
02.11	Schreiben vom 13.05.2017	[…] Eine Bebauung in dieser Form halte ich für verantwortungslos. Zurzeit ist die Verkehrssituation schon nicht zu ertragen (Lautstärke, Parksituation, Zufahrt zum bestehenden Altersheim).	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten

		Die Höhe und Ausbreitung der geplanten Anlage passen nicht in die vorhandene Struktur. Ein kleines Vorzeichen waren die Abbrucharbeiten des Sägewerks, die uns schon an den Rand der psychologischen Behandlung gebracht haben. Wir werden alle zur Verfügung stehenden Mittel einsetzen, um das Vorhaben in dieser Form zu verhindern. […]	empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung

			ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.12	Schreiben vom 13.05.2017	[…] Meiner Ansicht nach ist die Gebäudeanlage zu hoch und passt deshalb nicht ins restliche Straßenbild. In der	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorha-

		gesamten Nachbarschaft gibt es nur ein- und zweigeschossige Gebäude.	bens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Dazu sollte das Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden, das durch Pflegekräfte, Anlieferer und Besucher entsteht.	**Verkehrsaufkommen** Die genannten Nutzungen wurden in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt.

		Auch die Parksituation, die jetzt schon nicht gut ist, wird sich nochmal verschlechtern. […]	**Der Anregung wird gefolgt.** **Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 52 notwendigen Stellplätzen mindestens 70 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.13	Schreiben vom 17.05.2017	[…] Ich bin alleinlebende Seniorin und wohne Parkstraße […]. Für mich ist es wichtig, mich jederzeit auf zuverlässige An- und Abfahrt von und zu meinem Haus verlassen zu können, gerade auch für Taxis und vor allem für evtl. benötigte Notfallfahrzeuge. Als gehbehinderte Seniorin benutze ich regelmäßig den Laverweg als kürzesten und sicheren Weg zu den – wenn auch eingeschränkten – Einkaufsmöglichkeiten an der Valencienner Straße; ich benötige diese Möglichkeit in Zukunft eher noch dringender. Diese Einkäufe noch selbstständig erledigen zu können sehe ich als eine der wesentlichen Voraussetzungen mein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Leben auch mit fortgeschrittenem Alter möglichst lange fortsetzen zu können – in vertrauter Umgebung.	**Ü**ber die Parkstraße werden lediglich die südlich und westlich im Plangebiet gelegenen Bungalows angebunden. Die Verträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Parkstraße wurde gutachterlich geprüft und für unbedenklich befunden. Der Laverweg bleibt als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.14	Schreiben vom	[…] Entsprechend dem vorgelegten Plan wäre es zukünf-	Um der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ge-

	19.05.2017	tig nicht mehr möglich, dass mein Grundstück, Am Wingert [..], im rückwärtigen Bereich eine weitere öffentliche Anbindung an eine Erschließungsstraße erhalten kann. Hierdurch wird eine weitere Bebauung des Grundstücks nicht mehr möglich sein. Aufgrund des sehr langen Grundstücks ist somit auch eine spätere Vermarktung kaum noch wirtschaftlich möglich. Gleichfalls könnte eine sicherlich sinnvolle Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsbereichs nicht mehr erreicht werden. Eine Chance ohne großen Aufwand zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen, wäre vertan. Dies bezieht sich nicht nur auf mein Grundstück, sondern auch auf die Grundstücke Am Wingert Haus.-Nr. [..] und [..], ggf. auch auf weitere, östlich gelegene Grundstücke, sowie auf das Grundstück [….](Am Wingert [..]). Meine Nachbarin (Am Wingert [..]) hat in einem Gespräch gleichfalls eine zusätzliche, rückwärtige Anbindung Ihres Grundstücks sehr begrüßt. Entsprechend meiner v.g. Darstellung erkenne ich für die Bauleitplanung VB 6/388 noch einen ergänzenden Planungsbedarf. Ich beantrage daher eine Ausweitung des Planbereichs auf die Grundstücke „Am Wingert“ Hs.-Nr. […..], ggf. auch auf die folgenden, östlichen Parzellen, mit dem Ziel diese Grundstücke rückwärtig öffentlich erschließen zu können. (z.B. durch einen weiteren Wohnweg). […]	recht werden zu können, hat die DüGü GmbH Projektentwicklungsgesellschaft die Einbeziehung weiterer angrenzender Grundstücke bzw. Grundstücksteile geprüft. Demnach bestand die Möglichkeit, Teile der Grundstücke 354 und 355 in einer Größe von ca. 1.100 qm in das Plangebiet einzubeziehen und dort in einer II-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss zusätzlich ca. 10 barrierefreie Wohnungen anzubieten. Die Schaffung weiterer Wohnungen machte der Vorhabenträger vom grundsätzlichen politischen Willen abhängig, das Plangebiet zu erweitern. Der Antrag auf Plangebietserweiterung (Vorlagennummer 0414-2016) wurde jedoch von den zuständigen Ausschüssen (Bezirksausschuss Gürzenich, Sitzung vom 07.12.2016 / Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, Sitzung vom 13.12.2016) abgelehnt. Gegebenenfalls ist zukünftig eine Erweiterung des Geltungsbereiches weiterhin vorstellbar. Hierzu ist jedoch ein gesondertes Verfahren durch einen politischen Beschluss einzuleiten. **Der Antrag wird zurückgewiesen.**
02.15	Schreiben vom 18.05.2017	[…] Ich bin sehr beunruhigt hinsichtlich mehrerer Faktoren: 1) unzumutbare Verkehrs- und Parksituation der Anwohner	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimm-

			ten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden.

			Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
		2) Beschattung der bereits bewohnten Häuser durch die enorme Bauhöhe des Pflegegebäudes	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern

			Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. Der Dachüberstand ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m festgehalten. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		3) Hohe Lärmbelästigung durch große Fluktuation (bedingt durch An- und Abfahrt des bediensteten Personals, sowie der Anlieferer (Lebensmittel, Wäsche,…))	**Lärmbelastung** Bei der geplanten Bebauung handelt es sich zum größten Teil um eine reine Wohnnutzung, durch die zwar zusätz-

			liches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, welches aber im für ein Wohngebiet allgemein üblichen und verträglichen Rahmen liegt. Wohn- und Pflegeheime inklusive der dazu gehörigen Nutzungen (z.B. Personal und Lieferdienste) sind in Allgemeinen und sogar Reinen Wohngebieten, die einen noch höheren Schutzanspruch genießen, gem. BauNVO allgemein zulässig. Auch im konkreten Fall wird davon ausgegangen, dass die Belastungen für das Umfeld durch das geplante Pflegeheim im üblichen Rahmen einer solchen Nutzung liegen und damit vertretbar sind. Die hinzukommenden Verkehrsbelastungen wurden gutachterlich geprüft und als verträglich bewertet. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.** Zu bedenken ist besonders die Parksituation betreffend, dass Tages- und Nachtschichten überlagern und somit das doppelte Parkreservoir zu Schichtwechselzeiten nötig ist. […] Der Schichtwechsel wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Berechnungen basieren auf den Angaben des Betreibers zu An- und Abfahrten der Beschäftigten **Der Anregung wird gefolgt.**
02.16	Schreiben vom 18.05.2017	[…] Die Bungalows parallel zur Parkstraße sind barrierefreie eingeschossige Parkhäuser im Konzept verankert. Bei der Durchsicht der Unterlagen ist jedoch von mir eine Höhenbegrenzung der Bebauung nicht festzustellen. Daher erwarte ich die verbindliche Festlegung der Bebauung auf eine I-geschossige Höhe von max. 4m.[…]	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B

			und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.17	Schreiben vom 19.05.2017	[…] **1. Fehlende Begrenzung der maximalen Bauhöhen** In dem veröffentlichten aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlt eine Begrenzung der geplanten maximalen Bauhöhen für die einzelnen Bauobjekte. Bauhöhen sind derzeit nur in der Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan / Blatt 3“ ersichtlich, sind hier aber nicht als maximale Bauhöhen gekennzeichnet. Die maximale Bauhöhenbegrenzung sollte in den Bebauungsplan für alle geplanten Gebäude sprich - Die eingeschossigen Flachdachbungalows zur Parkstraße - die ein- bis zweigeschossigen Bungalows zum Laverweg - das Pflegeheim an der Straße „Am Wingert“ - das Gebäude für das betreute Wohnen Verbindlich aufgenommen werden. Andernfalls könnte der Bauträger die Gebäude im Laufe der Baurealisierung durch zusätzliche Staffelgeschosse oder Änderungen z.B. der Dachform in der Höhe verändern. Dabei stünden beim Bauträger sicherlich in erster Linie wirtschaftliche Interessen und nicht die Interessen der Anlieger im Vordergrund. Eine Festlegung der maximalen Bauhöhe entspräche im Übrigen der vorliegenden Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung sowie dem städtischen Konzept, in dem von	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Eine unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. **Der Anregung wird gefolgt.**

		barrierefreien eingeschossigen Wohnhäusern in der Begrenzung zur Parkstraße die Rede ist. Die maximalen Bauhöhen sollten vor der Beschlussfassung unbedingt verbindlich festgelegt werden! **2. Die Zunahme der Verkehrsbelastung in der Parkstraße** Es ist geplant, eine Zufahrt zu den Bungalows vom Laverweg her kommend zu realisieren. Diese Zuleitung wird dann voraussichtlich in der Hauptsache über die Parkstraße erfolgen. Diese ist aber bereits heute durch Verkehre zum Sonnenweg und zu daran angrenzenden Straßen überlastet. Durch parkende Fahrzeuge ist die Straße im Wesentlichen nur einspurig zu nutzen. Durch den schmalen nur 65cm breiten Fußgängerweg auf der rechten Seite (von Düren kommend) fahren Autos, die parkende Fahrzeuge oder Gegenverkehr passieren, zentimeternah an den Fußgängern vorbei. LKW und Müllfahrzeuge müssen in vielen Fällen diesen Fußweg mitnutzen. Die Einfahrt in die Parkstraße von der Gürzenicher Straße kommend ist nur möglich, wenn kein ausfahrendes Fahrzeug im Einmündungsbereich steht. Dies hat schon des Öfteren zu kritischen Verkehrssituationen durch Abbrems- oder Überholmanöver des nachfolgenden Verkehrs in der Gürzenicher Straße geführt. Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt unserer Meinung nach nicht den ruhenden Verkehr in der Parkstraße. Dieser ist aber für die Beurteilung der Verkehrsbelastung und der Gefährdung durch zusätzliche Verkehre unbedingt in die Beurteilung einzubeziehen.	**Verkehrssituation** Die zusätzlichen Verkehre auf Laverweg und Parkstraße durch die 10 Bungalows sind gering, zumal es sich bei den Bewohnern nicht um Familien oder Erwerbstätige handelt und daher die Anzahl der Wege eher niedriger liegt als bei anderen Nutzungen. Diese Zusatzbelastung ist für den Laverweg und die Parkstraße verträglich. Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen.

			Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Ver-kehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Wir bitten daher zu prüfen, ob die geplante Zufahrt zu den Bungalows ggf. von der Straße „Am Wingert“ her kommend befahren werden kann. Dazu müsste der Laverweg für dieses Teilstück geöffnet werden. Falls erforderlich müsste ein Streifen des neuen Bauvorhabens hierfür mitgenutzt werden, was aber im Interesse des Bauträgers liegen sollte. Um einen Durchgangsverkehr von der Straße „Am Wingert“ zum Sonnenweg zu vermeiden, sollte die weitere Durchfahrt zum Sonnenweg durch Poller/Barrieren gesperrt werden.	**Ausbau des Laverweges als Erschließung** Die Parkstraße wird mit 4 Fahrzeugen zusätzlich in der Spitzenstunde belastet. Bei einem Ausbau des Laverweges wäre jedoch zu befürchten, dass dieser mit der Anbindung an die Valencienner Straße zu einer Abkürzung wird und dadurch weit mehr Verkehr angezogen wird. Dies ist unter Berücksichtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus des Laverweges nicht sinnvoll und bezogen auf den geringen Mehrverkehr auch nicht angemessen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		3. Die geplante Bauhöhe des Pflegegebäudes „Am Wingert“ Wir halten die geplante Bauhöhe von drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss bei der geplanten Gebäudebreite des Pflegegebäudes für überzo-	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße

		gen. Das Gebäude steht sehr nahe an der Straße „Am Wingert“ und wird neben Verschattungen der gegenüberliegenden Gebäude den Eindruck des gesamten Wohnviertels erheblich negativ beeinflussen. Das 4-geschossige AWO-Seniorenzentrum „Am Dürener Weg“ ist im Vergleich dazu weniger auffällig, da es nicht direkt an einer Hauptwohnstraße liegt und durch Baumpflanzungen und Erdwälle auch landschaftlich geschickter platziert worden ist. Wenn ein solcher viergeschossiger Klotz einmal steht, wird er das Wohnviertel auf Dauer im negativen Sinne prägen. Wir bitten Sie daher zu prüfen, ob eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss im Hinblick auf die derzeitige umliegende Bauweise nicht angebrachter wäre. […]	Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc.,

			• die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. Der Dachüberstand ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m fest-

			gehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.18	Schreiben vom 18.05.2017	[…] **Bebauung des Pflegeheims am Wingert:** Das Pflegegebäude am Wingert passt m.E. nicht ins Umfeld und ist aus unserer Sicht viel zu hoch geplant, ebenso finde ich den Abstand zur Straße „Am Wingert“ zu gering. Hierdurch befürchte ich für unsere Immobilie mit 6 Wohnparteien 1) eine Wohnraumverschlechterung für meine Mieter da die Räume Richtung Süden kaum mehr Sonneneinstrahlung erhalten 2) Eine Einschränkung in der Aussicht, man schaut sofort gegen einen Betonklotz 3) Eine erhebliche Abschattung der installierten Photovoltaikanlage Hierdurch befürchte ich zu den allgemeinen Einschränkungen in der Wohnqualität, welche durch den Bau des Altenwohnheims entstehen auch Einbußen in den Mieteinnahmen sowie Einbußen der Photovoltaikanlage. Ich bitte an dieser Stelle eindringlich die Bauhöhe drastisch zu verringern und eine maximale Bauhöhe, die den angrenzenden Wohngebäuden entspricht, auch für die Zukunft festzulegen bzw. festzuschreiben. Ebenso bitte ich Sie den bebauten Abstand zur Straße	**Rücksprung Gebäude Am Wingert** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative auf der einen Seite und Vertretern aus Verwaltung und Politik auf der anderen Seite statt. Während dieses Prozesses wurde der Entwurf weiterentwickelt. Als Kompromiss zwischen den Forderungen der Bürgerinitiative und den Anforderungen des Vorhabenträgers erfolgte eine Verschiebung der Baugrenze zur Straße Am Wingert. Der Baukörper des Senioren- und Pflegeheims wurde um zusätzliche 4 m von der Straße Am Wingert weggerückt, sodass der Abstand zur Straße nunmehr 7,0 m bzw. 9,50 m im Bereich der Rücksprünge beträgt. Ein weiteres Abrücken von der Straße ist bei Erhaltung des Gesamtkonzeptes nicht möglich. In der Stellungnahme unerwähnt bleibt, dass das Umfeld und damit auch die Wohnqualität und die Aussicht über viele Jahre durch den dort ansässigen Gewerbebetrieb beeinflusst wurden. **Der Einwand wird zurückgewiesen.** **Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße

		entsprechend zu erhöhen mind. 13-15 Meter damit eine erdrückende Bebauung nicht entsteht und die Verschattung reduziert wird.	Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc.,

			• die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Verschattung** Der Dachüberstand ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird

			daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m festgehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten zeigt aus meiner Sicht gravierende Lücken auf, die Anzahl der Beschäftigten ist hier mit 55 Mitarbeitern angesetzt, dieses ist aus meiner Sicht bei einer festen Bewohnerzahl von 80 viel zu gering und auch diese geplante Zahl muss ich bei der geplanten bebauten Fläche infrage stellen. Insbesondere fehlt auch hier die Berücksichtigung der weiterhin geplanten Gewerbeanteile welche ja bereits von Seiten des Investors angekündigt wurden, z.B. Tagespflege, Essen auf Rädern, Ambulante Pflege, Restaurantbetrieb (Personal und Gäste) etc.	**Verkehrsgutachten** Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelände, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag. Die Bewohner- und Beschäftigtenzahl ist korrekt und erfolgte gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Sie wird im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss, diese werden nachträglich in die Kalkulation eingerechnet. Sämtliche im Rahmen des Senioren- und Pflegeheims geplanten Nutzungen wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Sie sind im Durchführungsvertrag verankert, der Teil der Satzung ist. Darüber hinaus sind keine der genannten Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		Bei den o.g. geplanten Tätigkeitsbereichen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Platz im öffentlichen	**Verkehrssituation**

		Raum werden die Anwohner im direkten Umfeld des geplanten Objektes massiv eingeschränkt da der jetzt schon knappe Parkraum durch Besucher und Personal blockiert wird, dieses wird sich meines Erachtend auch auf die indirekt umliegenden Straßen wie Gürzenicher Straße und Valencienner Straße auswirken, besonders die beiden zuletzt genannten sind auch heute schon durch diverse Gewerbebetriebe, deren Mitarbeiter und Gäste, stark betroffen. Ich erwarte hier von Seiten der Stadt Düren ein neutral erstelltes Verkehrsgutachten welches 1) den gesamten zu erwartenden Verkehr im direkten und indirekten Umfeld berücksichtigt 2) die geplanten Gewerbeanteile zu Gänze berücksichtigt und die tatsächliche Anzahl von Bewohnern und Angestellten berücksichtigt.	Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem, was u.a. dadurch verursacht ist, dass auf vielen privaten Grundstücken nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Wie bereits zuvor erläutert wurden die geplanten Nutzungen, Bewohner und Beschäftigten zutreffend im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde von der Stadt Düren beauftragt und fachlich begleitet, sodass die Neutralität des Gutachters sichergestellt ist. Ein neues Gutachten ist nicht erforderlich.

		Ebenso erwarte ich das dem Betreiber/Bauherr des Objektes zur Auflage gemacht wird ausreichend Parkraum auf seinem vorhandenen Grundstück vorzuhalten.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden.
		Fehlende Zweckbindung Es ist für mich nicht nachvollziehbar warum auf eine Zweckbindung verzichtet wird. Grundsätzlich bin ich in keinster Weise gegen den Bau eines solchen Objektes und auch nicht Gegner für andere Nutzungsmöglichkeiten, dennoch halte ich es für angemessen das die Bürger und Anwohner bei einer geänderten Nutzung in Zukunft auch entsprechend beteiligt werden und so die Möglichkeit erhalten ihre Bedenken und Ansprüche geltend zu machen. Von daher fordere ich Sie auch die Zweckbindung für dieses Objekt umzusetzen.	**Der Anregung wird gefolgt.** **Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrich-

			tung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Niederschlagswasser Ich befürchte, dass es aufgrund der Angaben, dass mittels zweier Pumpstationen das Niederschlagswasser gedrosselt abgegeben werden soll, bereits heute Engpässe in der Kanalisation erkannt wurden. Hier ist weiterhin zu befürchten, dass es aufgrund der zusätzlichen Belastung besonders bei Starkregen zu volllaufenden Kellern kommen kann. Ich fordere Sie auf hierzu ein entsprechendes und dem Bauprojekt angemessenes Entwässerungskonzept vorzulegen aus welchem ersichtlich ist das dieses auch für	**Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregener-

		Starkregen ausgelegt ist. […]	eignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Eine Auslegung der Kanalisation auf Starkregenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von 50 Jahren oder mehr ist aus wirtschaftlichen und auch aus technischer Sicht nicht möglich und wird auch von der heutigen Gesetzeslage und den technischen Regelwerken nicht gefordert. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. Ein neues Gutachten ist nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.19	Schreiben vom 19.05.2017	[…] Bereits heute kommt es zu Verkehrsspitzenzeiten auf der Straße Am Wingert durch parkende Fahrzeuge zu erheblichen Verkehrsbehinderungen und am Knotenpunkt Gürzenicher Straße / Valencienner Straße (LZA) zu langen Wartezeiten. Diese Probleme werden sich beim Betrieb der Seniorenwohnanlage auch auf die Straßen Sonnenweg – Laverweg – und Parkstraße ausweiten. Die Basiszahlen in dem o.a. Gutachten sind insgesamt unglaubwürdig und man treibt die mathematischen Querschnittsberechnungen sogar auf die Spitze, wenn man bei Auswertung der einzelnen Tabellen zu dem Schluss kommen muss: Diese Wohnumfeld Sonnenweg – Parkstraße – Gürzenicher Straße – Am Wingert könnte noch zwei weitere Seniorenwohnanlagen dieser Größe ertragen, ohne dass die Verkehrsverhältnisse problema-	**Verkehrssituation** Im Bereich Gürzenicher Straße / Valencienner Straße kommt es punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). Aus dem Gutachten ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Parkstraße und Am Wingert von insgesamt 15 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Verkehre verteilen sich auf beide Fahrtrichtungen Am Wingert und für die Ausfahrt auf die Valencienner Straße auf die Einmündungen Gürzenicher Straße und Laverweg (vorran-

		tisch würden! Bei den grundlegenden Zahlen wird sehr häufig die Formulierung „Aus den Erfahrungswerten ähnlich gelagerter betreuter Wohnungseinrichtungen der Trägerschaft“ verwendet, dies zeigt, wer dieses Gutachten in Auftrag gegeben hat und welche Erwartungen damit verknüpft waren.	gig Richtung Stadt). Bei 40 Umläufen an der Signalanlage Gürzenicher Straße / Valencienner Straße nimmt die Belastung also um 1 Fahrzeug in jedem 2. oder 3. Umlauf zu. Dies liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite des Verkehrs und ist daher nicht weiter zu untersuchen. Das Verkehrsgutachten wurde von der Stadt Düren beauftragt und fachlich begleitet, sodass die Neutralität des Gutachters sichergestellt ist. Die Angaben des Vorhabenträgers wurden sowohl von Seiten der Gutachters als auch von Seiten der Stadt auf Plausibilität überprüft. Auch hier liegen Erfahrungswerte vor. Ein neues Gutachten ist nicht erforderlich. **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten

			empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**
		Dies gilt insbesondere für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, bei einer z.Zt. schon ausgelasteten Parkplatzsituation auf den o.a. Straßen. Dass bei einer derartigen Größe der Seniorenwohnanlage mit den verschiedenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen, so wie einer Gastronomie, 52 Stellplätze ausreichen sollen ist für den zukünftigen Betreiber eine besondere Motivation, seine geplanten 68 Stellplätze doch deutlich auf Kosten des Wohnumfeldes zu verringern, zu Mal im Vorfeld bei einer Info-Veranstaltung zu hören war, „dass mindestens die Hälfte der zukünftigen Mitarbeiter mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen werden“, was wir natürlich uneingeschränkt glauben!!!	**Stellplatzbedarf** Das Gutachten wurde überarbeitet, da sich insbesondere hinsichtlich der geplanten Dachgeschossnutzung des Senioren- und Pflegeheims die Vorstellungen des Vorhabenträgers zwischenzeitlich konkretisiert haben: Hier kommen bis zu 13 Wohnungen hinzu, die im Gutachten zusätzlich zu berücksichtigen waren. Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der nun ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		Die Siedlungsgebiete - Am Dürener Weg	Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation und -sicherheit auf den umliegenden Straßen, z.B. durch

		- Am Rölsdorfer Weg - Constanze-Königsfeld-Weg und Das AWO-Seniorenheim Gürzenich Wurden in den vergangenen Jahren ohne Veränderung der Verkehrsinfrastruktur in das hiesige Wohnumfeld installiert, wodurch sich die Verkehrsqualität erheblich verschlechtert hat! Nun als Fazit in dem o.a. Verkehrsgutachten zu lesen: „Eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität durch die prognostizierten Querschnittsbelastungen ist nach RASt 2006 nicht zu erwarten“ kommt einer Verhöhnung der hier lebenden Anwohner gleich. Ein Verkehrsgutachten sollte m.E. auch auf die Verkehrssicherheit eingehen! Die Vorfahrtsregelung an der Einmündung Laverweg-Parkstraße sollte bei der prognostizierten Zunahme der Verkehrsfrequenz eindeutiger geregelt werden, weil immer wieder zu beobachten ist, dass die vorhandene Regelung – insbesondere von Radfahrern – nicht beachtet wird, wodurch Verkehrsunfälle an dieser Stelle vermehrt zu erwarten sind. […]	eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Grundsätzlich sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, die heutigen und zukünftigen Verkehrsmengen aufzunehmen. Bei dem Vorhabengrundstück ist zudem zu berücksichtigen, dass es hier bereits durch die gewerbliche Vornutzung eine verkehrliche Vorbelastung gab. Die Betrachtung der Verträglichkeit umfasst auch die Verkehrssicherheit. Eine Überarbeitung des Gutachtens in dieser Hinsicht ist daher nicht zielführend. **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.** Die zusätzlichen Verkehre durch die 10 Bungalows sind gering, zumal es sich bei den Bewohnern nicht um Familien oder Erwerbstätige handelt und daher die Anzahl der Wege eher niedriger liegen wird als bei anderen Nutzungen. Diese Zusatzbelastung ist für den Laverweg und die Parkstraße verträglich. Eine zusätzliche Vorfahrtsregelung ist nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.20	Schreiben vom 19.05.2017	[…] Das geplante Bauvorhaben wird in keiner Weise zur restlichen Bebauung in unserer Region passen!	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige

			Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung,

			Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		Außerdem befürchte ich eine sehr angespannte Parksituation in der Parkstraße – bedingt durch parkendes Pflegepersonal, Angehörige und Cafébesucher. […]	**Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze ver-

			traglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.21	Schreiben vom 18.05.2017	[…] Da ich momentan schon oft Probleme habe mit ausreichender Sicht aus der Parkstraße in die Gürzenicher Straße zu gelangen, befürchte ich, dass durch noch mehr Verkehr und höheres Parkaufkommen diese Situation noch verschlimmert wird. Außerdem sollte das Gebäude / die Gebäude in der Bau-	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Höhe des Baukörpers Am Wingert**

		höhe den anderen Häusern in dieser Region angepasst und festgelegt werden! […]	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.22	Schreiben vom 18.05.2017	[…] Der Bau des geplanten Bauvorhabens birgt einige verkehrstechnische Probleme! Die Parksituation auf der Gürzenicher Straße ist ohnehin schon oft schwierig. Durch noch mehr parkende Fahrzeuge wird dies noch schlimmer werden. Es ist zu befürchten, dass evtl. sogar dann der Weg für Rettungsfahrzeuge zum Problem wird.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des

			Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Eine sichere Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist unbedingt zu gewährleisten. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Außerdem finde ich, dass die Bauhöhe des Bauvorhabens festgelegt werden muss! […]	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.23	Schreiben vom	[…] Ich finde, dass das geplante Bauvorhaben nicht in	**Einfügen in das Gebiet / Bauhöhen**

	18.05.2017	die sonstige Bebauung des Gebietes passt. Es sollte wenigstens die Bauhöhe vorgeschrieben werden! […]	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird insofern nicht gefolgt.** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klar-

			stellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung, Höhen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.**
02.24	Schreiben vom 23.05.2017	[…] Aus den bekannten Objektinformationen geht unstrittig hervor, dass sich das Neubauprojekt nicht der Bebauung der Umgebung anpasst. Vielmehr ist das Neubauprojekt überdimensioniert.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble

			ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der

			o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		In dem von der Stadt aufzustellenden Bebauungsplan sind GRZ und GFZ festzulegen, die sich der Bebauung des Umfeldes anpasst und verträglich darstellt.	**GRZ / GFZ** Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgelegt. Sie entspricht den gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Nicht zu vergessen, dass, durch das viel zu massiv geplante Projekt, die Straße „Am Wingert“ und damit die Anwohner in ein „Schattendasein“ verbannt werden.	**Verschattung** Das gesamte Gebäude am Wingert wurde gegenüber der ursprünglichen Planung von der Straße zurückversetzt, um unter anderem die Verschattung zu minimieren. Hierzu wurde bereits Stellung genommen. Maßgeblich für die Verschattung ist darüber hinaus der Dachüberstand. Dieser ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m

			festgehalten. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Außerdem blieb ein entsprechender Stellplatznachweis, Anzahl nach Wohneinheiten Faktor 1,5, augenscheinlich hier völlig unberücksichtigt. Eine Tiefgarage blieb ebenfalls. ggf. aus Herstellungskosten, in der Objektplanung unberücksichtigt.	**Stellplatznachweis** Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze orientiert sich am Faktor von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser wird gem. aktueller Rechtsprechung bei allen Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet Düren angewandt. Für die geplanten Nutzungen, die über reines Wohnen hinausgehen (Pflegeheim mit angeschlossenen Nutzungen) wurde der Stellplatzbedarf vorhabenbezogen ermittelt. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen, da der Stellplatzbedarf oberirdisch nachgewiesen werden kann. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Daher kann es nicht ausgeschlossen werden, dass die Bauherrschaft bestrebt ist, eine nicht unerhebliche Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen gegenüber der Stadt in Form eines Betrages abzulösen. Das wiederum die Stellplatzsituation in der Umgebung, vor allem „Am Wingert“, noch mehr belasten würde. Als Beispiel, das angrenzende Seniorenzentrum verfügt über 40 Stellplätze, die aber, bedingt durch Personal und Lieferanten, für Besucher so gut wie nie zur Verfügung stehen.	**Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Dies wird vertraglich festgelegt, eine Ablöse ist damit nicht möglich. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden.

		Hinzu kommt die sinkende Lebensqualität, die während der Bauphase durch ständige Lärm- und Staubbelastung eintritt; die damit verbundene Verkehrssituation, die sich während und nach der Bauphase immens verschlechtern wird und auch nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubauprojektes sich nicht mehr verbessern wird. Einen kleinen Vorgeschmack, auf das was uns erwartet, durften wir bereits im letzten Sommer durch den Abriss des Sägewerks bekommen. Der in den Sommermonaten nur mit geschlossenen Fenstern zu ertragen war. […]	**Die Bedenken werden zurückgewiesen.** **Belastung durch Baustelle / Baustellenverkehr** Während der Bauphase wird es unweigerlich zu Beeinträchtigungen und zusätzlichen Belastungen für die Anwohner kommen. Vorhaberträger und Stadt werden bemüht sein, diese für die Anwohner möglichst verträglich zu gestalten. Gleichwohl sind solche temporären Beeinträchtigungen auch von den Anwohnern in einem zumutbarem Rahmen zu ertragen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
02.25	Schreiben vom 23.05.2017	[…] Grundsätzlich sehen wir den wachsenden Bedarf an Seniorenbetreuungsplätzen und stehen dem Thema "Betreutes Wohnen" positiv gegenüber. Großprojekte wie das Vorliegende sollten sich in die gewachsene Struktur einer Straße einfügen. Ein 65 m langes Objekt mit einer Höhe von 13,50m erscheint wie ein Fremdkörper in dieser Straße. Auch wenn die absolute Höhe eines gegenüberliegenden Satteldaches eines Mehrfamilienhauses diese Höhe fast erreicht, wirkt dieses jedoch ganz anders als eine geschlossene Etagenbebauung wie vorgesehen.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachge-

			schoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als

			Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Beschattung Wahrscheinlich gibt es keine Rechtsgrundlage, trotzdem ist die Frage berechtigt: Ist es fair, wenn Privatinvestoren, die in Solaranlagen investieren, durch Beschattung neuer Gebäude Verluste erdulden müssen? Es geht also nicht nur um den Verlust der Aufenthaltsqualität im Garten.	**Verschattung** Das gesamte Gebäude am Wingert wurde gegenüber der ursprünglichen Planung von der Straße zurückversetzt, um unter anderem die Verschattung zu minimieren. Hierzu wurde bereits Stellung genommen. Maßgeblich für die Verschattung ist darüber hinaus der Dachüberstand. Dieser ist insbesondere als ein gestalterisch-architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m festgehalten. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**

		Dabei wäre durch Verlagerung der Baukörper auch eine andere Bebauung möglich. Mit gutem Willen und Kompromissbereitschaft ist eine andere, bürgerfreundlichere Version möglich und entspräche mehr der Fürsorgepflicht einer Stadt gegenüber den Bürgern.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative auf der einen Seite und Vertretern aus Verwaltung und Politik auf der anderen Seite statt. Als Kompromiss zwischen den Forderungen aus der Bürgerschaft und den Anforderungen des Vorhabenträgers erfolgte unter anderem eine Verschiebung der Baugrenze weg von der Straße Am Wingert. Auch der bereits zuvor erläuterte Rücksprung des Dachgeschosses dient der Minderung der erdrückenden Wirkung. Das Vorhaben wurde so bereits im Sinne der Anwohner optimiert. Zur Sonderstellung des Vorhabens aufgrund seiner Nutzung wurde bereits Stellung genommen. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Verkehr An der Einmündung Wingert- Gürzenicher Straße kommt es regelmäßig zu Rückstaus auf beiden Straßen aufgrund der kurzen Einmündung auf die Valencienner Str. Am Wingert, der keine 6m breit ist, sorgt der ruhende Verkehr dafür, dass es zeitweise unmöglich ist, von der Gürzenicher Straße in den Wingert einzubiegen – insbesondere mit LKWs, was wiederum in der Vergangenheit zu Rückstaus in beiden Fahrtrichtungen der Valencienner Str. führte. Die Parkstraße, 4,60m breit, ist auf Grund des ruhenden Verkehrs, der Sonntags fast auf ganzer Länge eine Straßenhälfte blockiert, nur einseitig nutzbar. Es ist interessant, dass die Bilder des Verkehrsgutachtens fast keinen ruhenden Verkehr zeigen…und im Gutachten	**Verkehrssituation** Heute kommt es im Bereich Gürzenicher Straße / Valencienner Straße punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird

		dies auch nicht berücksichtigt wird. Die Berechnung des ruhenden und fließenden Verkehrs aufgrund der Schätzungen des Investors ist logisch. Stimmen die Schätzungen des Investors, der verständlicherweise an Parkraum und Verkehr wenig interessiert ist? Die Last tragen die Anwohner Am Wingert und die Menschen an der Kreuzung.	es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Wie soll das Stellplatz-Problem beim Schichtwechsel aufgefangen werden?	**Schichtwechsel** Der Schichtwechsel ist in der Ermittlung des Stellplatzbedarfs berücksichtigt.
		Gebäudehöhe und Lage: Aufgrund eines „Zeichentricks“ erscheint das Gebäude kleiner und der Wingert großzügiger: Man hat bis zum ersten Treppenhaus EG und 1. OG optisch um 2,50m zusätzlich von der Straße zurückspringen lassen. Dahinter erstreckt sich das Gebäude bis Vorderkante Treppenhaus. Von der anderen Seite kommend erscheint das für diesen Straßenzug viel zu wuchtig wirkende Gebäude erdrückend. Tatsächlich liegt das Gebäude 7m und nicht 9,50m vom Bürgersteig entfernt.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein

		Welche der Zeichnungen und Darstellungen sind denn diejenigen, die umgesetzt werden sollen?	architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als

			Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. Das Gebäude springt um 7,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück An der östlichen Gebäudekante ist das Erdgeschoss um weitere 2,50m eingerückt worden. Durch die Festlegung der Höhen und Rücksprünge im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass diese Maße eingehalten werden. Die vorgenannten Rücksprünge wurden in Gesprächen zwischen der Bürgerinitiative und dem Vorhabenträger als Kompromiss festgelegt und allseitig akzeptiert. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort als verträglich bewertet.
		Stimmt das Verhältnis von „Summe aller Geschossflächen“ zu „Anzahl der Betten“ und stimmt die Relation zu den dann benötigten Mitarbeitern? Ergibt sich hieraus eine neue Situation für den Verkehr? Ist ein solch großes Gebäude für nur 80 Betten und einer Cafeteria vorgesehen?	**Berücksichtigte Nutzungen** Die Bewohner- und Beschäftigtenzahlen sind korrekt und erfolgen gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Die Bewohnerzahl ist im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss, diese werden nachträglich in die Kalkulation einbezogen. Sämtliche weiteren Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt und im Durchführungsvertrag abschließend verankert. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant.

			Es ergibt sich somit keine Notwendigkeit einer erneuten Verkehrsuntersuchung.
		Was verbirgt sich hinter den Abweichungen zwischen dem jetzigen Vorhaben- und Erschließungsplan und der Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung zu den Themen:	**Stand des Offenlagebeschlusses** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Kleinere Änderungen, die sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, können jedoch weiterhin – auch nach dem Abschluss der Offenlage – noch eingearbeitet werden. Dies ist auch in anderen Bebauungsplanverfahren üblich.
		- Bauhöhen	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche.
		- Geschossflächenberechnung Staffelgeschosse	**Geschossfläche Staffelgeschoss** Das Staffelgeschoss ist durch die Vorgaben der Landesbauordnung definiert. Es darf zwei Drittel der Grundfläche der darunter befindlichen Geschosse nicht überschreiten und muss allseits zurückspringen. Im Hinblick

			auf die optische Wirkung sind vor allem die Rücksprünge maßgeblich. Diese sind wie zuvor erläutert geregelt.
		- Zweckbindung des Bauvorhabens?	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie

		Was ist sonst schon alles genehmigt? Wie sollen die Meinungen von Bürgern einfließen, wenn noch keine diskussionswürdigen Vorgaben existieren? […]	• mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. Es wurden bislang keinerlei Genehmigungen erteilt. Die Rechtskraft des Bebauungsplans stellt die Grundlage für eine Baugenehmigung dar. Die Bürgerinnen und Bürger hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Darüber hinaus fand ein intensiver Austausch zwischen der Bürgerinitiative und Vertretern der Stadt Düren statt, in dem das Vorhaben diskutiert und aufgrund der geschlossenen Kompromisse weiterentwickelt wurde. **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**
02.26	Schreiben Eingang 24.05.2017	[…] Baugrund Im Zusammenhang mit der Untersuchung des Baugrundes sollte m.E. darauf hingewiesen werden, dass möglicherweise tektonische Verwerfungen durch die Aktivitäten des Braunkohlebergbaus auftreten können. Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten weist zwar nach, dass in der Theorie die vorhandenen Straßen für den zusätzlichen Verkehr ausreichen sind.	**Baugrund** Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. **Der Anregung wird gefolgt.** **Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungs-

		Die Praxis sieht jedoch etwas anders aus, denn die Fotos, die dem Verkehrsgutachten beigefügt sind, zeigen sehr schön den Baukörper „Straße“, geben jedoch kein Bild davon, wie eng es dort im Normalbetrieb zugeht. Die Straßen sind im Bericht der vorhandenen Bebauung weitgehend zugeparkt und es bleibt nur wenig Raum für den fließenden Verkehr. Besonders eng geht es dabei in der Parkstraße zu; hier sollte in jedem Fall der LKW-Verkehr ferngehalten werden.	straßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Um den Durchgangsverkehr, insbesondere den der Anlieferer, zur Parkstraße im Plangebiet wirkungsvoll zu verhindern, reicht die geplante Sperrung durch Poller nicht aus. Für die LKW befindet sich keine ausreichende Wendemöglichkeit im Bereich der Rampe. Es ist schon heute abzusehen, wann die Poller entfernt werden. Hier hilft nur eine räumliche Trennung der beiden Erschließungsstraßen mit entsprechend großzügigen Wendemöglichkeiten. […]	Entsprechende Wendemöglichkeiten werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.27	Schreiben Eingang	[…]	

	24.05.2017	Baugrund Im Zusammenhang mit der Untersuchung des Baugrundes sollte m.E. darauf hingewiesen werden, dass möglicherweise tektonische Verwerfungen durch die Aktivitäten des Braunkohlebergbaus auftreten können. Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten weist zwar nach, dass in der Theorie die vorhandenen Straßen für den zusätzlichen Verkehr ausreichen sind. Die Praxis sieht jedoch etwas anders aus, denn die Fotos, die dem Verkehrsgutachten beigefügt sind, zeigen sehr schön den Baukörper „Straße“, geben jedoch kein Bild davon, wie eng es dort im Normalbetrieb zugeht. Die Straßen sind im berich der vorhandenen Bebeauung weitgehend zugeparkt und es bleibt nur wenig Raum für den fließenden Verkehr. Besonders eng geht es dabei in der Parkstraße zu; hier sollte in jedem Fall der LKW-Verkehr ferngehalen werden. Um den Durchgangsverkehr, insbesondere den der Anlieferer, zur Parkstraße im Plangebiet wirkungsvoll zu	**Baugrund** Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. **Der Anregung wird gefolgt.** **Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Entsprechende Wendemöglichkeiten werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

		verhindern, reicht die geplante Sperrung durch Poller nicht aus. Für die LKW befindet sich keine ausreichende Wendemöglichkeit im Bereich der Rampe. Es ist schon heute abzusehen, wann die Poller entfernt werden. Hier hilft nur eine räumliche Trennung der beiden Erschließungsstraßen mit entsprechend großzügigen Wendemöglichkeiten. […]	**Der Anregung wird gefolgt.**
02.28	Schreiben vom 23.05.2017	[…] Das an der Straße Am Wingert geplante Seniorenheim mit einer dreieinhalb geschossigen Bauhöhe geplante Gebäude passt sich der umgebenden Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden nicht an. Es sollte höchstens ein zweigeschossiger Bau mit einem Staffelgeschoss genehmigt werden.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund

			seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet.

			Der Anregung wird nicht gefolgt.
		Für die auf dem Grundstück geplanten Bungalows sollte zwingend eine Höhe von 3,50m vorgeschrieben werden.	**Höhenbegrenzung der Bungalows** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. Für die eingeschossigen Bungalows wird eine maximale Höhe von 4,00m festgelegt. **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**
		Eine Durchfahrt auf dem Grundstück von der Straße Am Wingert zum Laverweg sollte durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.	**Durchfahrt** Im Durchführungsvertrag wird eine Abpollerung festgeschrieben. **Der Anregung wird gefolgt.**
			Verkehrssituation

		Im vorliegenden Verkehrsgutachten wird der ruhende Verkehr nicht berücksichtigt. Gerade der ruhende Verkehr ist für die Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern in den engen Straßen von erheblicher Bedeutung.	Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.**
		Im Gutachten wird auch die Problematik der Knotenpunkte Parkstr. Gürzenicher Str. und Straße Am Wingert Gürzenicher Straße nicht berücksichtigt. Insbesondere an der Zufahrt von der Gürzenicher Straße zur Parkstraße kommt es häufig zu Problemen wegen des Parkplatzes eines Immobilien- und Architekturbüros. Bei der Ausfahrt an der Straße Am Wingert zur Gürzenicherstr.	**Knotenpunkte Gürzenicher Straße** Heute kommt es im Bereich Gürzenicher Straße / Valencienner Straße punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuier-

		kommt es zu längeren Rückstaus wegen der Kürze der Valencienner Straße.	lich aufbauen). Aus dem Gutachten ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Parkstraße und Am Wingert von insgesamt 15 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Verkehre verteilen sich auf beide Fahrtrichtungen Am Wingert und für die Ausfahrt auf die Valencienner Straße auf die Einmündungen Gürzenicher Straße und Laverweg (vorrangig Richtung Stadt). Bei 40 Umläufen an der Signalanlage Gürzenicher Straße / Valencienner Straße nimmt die Belastung also um 1 Fahrzeug in jedem 2. oder 3. Umlauf zu. Dies liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite des Verkehrs und ist daher nicht weiter zu untersuchen. **Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.**
		Der Laverweg sollte im Rahmen des Bauprojektes Seniorenwohnanlage durchgehend ausgebaut werden, wie bereits in früheren Planungen vorgesehen; hierfür müßte der Investor einen kleinen Streifen von ca. 1m an die Stadt abgeben.	**Ausbau des Laverweges als Erschließung** Ein Ausbau des Laverweges als Erschließungsstraße ist seitens der Stadt Düren zukünftig nicht mehr vorgesehen. Die Parkstraße wird mit 4 Fahrzeugen zusätzlich in der Spitzenstunde belastet. Bei einem Ausbau des Laverweges wäre jedoch zu befürchten, dass dieser mit der Anbindung an die Valencienner Straße zu einer Abkürzung wird und dadurch weit mehr Verkehr angezogen wird. Dies ist unter Berücksichtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus des Laverweges nicht sinnvoll und bezogen auf den geringen Mehrverkehr auch nicht angemessen. **Die Anregung wird zurückgewiesen.** **Einbahnstraßen**

		Wegen der schmalen Breite der umgebenden Straßen mit der Möglichkeit des Parkens sollten Einbahnstraßen ausgewiesen werden. Die Straße Am Wingert sollte nur von der Gürzenicher Straße in Richtung Laverweg befahren werden können und die Parkstraße nur von der Gürzenicher Straße in Richtung Laverweg. Der Verkehr stadteinwärts müßte über die Schillingsstraße und die Valenciennner Straße erfolgen.	Bei der Ausweisung von Einbahnstraßen besteht auf längeren Abschnitten schnell die Gefahr zu hoher Geschwindigkeiten. Außerdem führt ein Einbahnstraßensystem für viele Betroffene zu längeren Wegen und damit zu mehr Verkehr. Die Belastung der Straßen ändert sich durch das Vorhaben nicht wesentlich. Die Verkehrssituation wird durch die Verwaltung weiter beobachtet, gegebenenfalls sind nach Fertigstellung des Vorhabens Maßnahmen zur Verkehrslenkung zu treffen. Als erstes kommen dafür Maßnahmen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs in Frage, um zur Verbesserung des Verkehrsflusses Begegnungsflächen zu schaffen. Dabei können einzelne Parkstände entfallen, dies ist allerdings nur bedingt dem Vorhaben zuzurechnen, da die Problematik bereits heute besteht. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Für das Vorhabengrundstück muss eine Zweckbindung als Seniorenwohnanlage festgeschrieben werden; eine andere gewerbliche Nutzung muss ausgeschlossen werden, da ansonsten dort auch ein Hotel oder eine Jugendherberge betrieben werden könnte. Bei einer evtl. geplanten Nutzungsänderung müsste diese beantragt und erneut genehmigt werden. […]	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote,

			• einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.29	Schreiben vom 23.05.2017	[…] Das an der Straße Am Wingert geplante Seniorenheim ist in der Dimension zu groß; es erschlägt die umgebenden Wohnhäuser; es sollte nur zweigeschossig plus Staffelgeschoss zulässig sein und wäre damit noch ein gewaltiges Gebäude an der Straße Am Wingert.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich

			nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß,

			• die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Die zur Parkstraße hin geplanten eingeschossigen Bungalows sollten ohne Staffelgeschoss zulässig sein und deine maximale Bauhöhe von 3m haben; es fehlt bisher in den Planunterlagen an einer Bauhöhenfestlegung.	**Höhenbegrenzung der Bungalows** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe

			von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. Die Höhe der eingeschossigen Bungalows wird allgemein mit 4,00m festgelegt. **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**
		Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt den ruhenden Verkehr in den umliegenden Straßen nicht. Schon jetzt sind die schmalen Straßen durch parkende Fahrzeuge in erheblichem Umfang zugestellt und behindern den Durchgangsverkehr wie Müllabfuhr, Straßenreinigung und Rettungsfahrzeuge. Die Parkstraße mit einer Breite von 4,60m und parkenden Fahrzeugen stellt insbesondere für Radfahrer eine erhebliche Gefahrenquelle dar.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

		Die Erschließung des Seniorenheims und die Wohnanlage für betreutes Wohnen sollen ausschließlich von der Straße Am Wingert erfolgen und für die 10 Bungalows über den Laverweg; um einen Durchgangsverkehr zu verhindern, sind am Ende der Zuwegung vom Wingert aus baulichen Sperren wie z.B. Poller zu errichten. Das Verkehrsgutachten kommt für den Bereich der Parkstraße zu unzutreffenden Ergebnissen, weil die Meßstelle gegenüber dem Haus Nr. 24 angebracht war. Ein großer Teil des Verkehrs findet im unteren Teil der Parkstraße zur Gürzenicherstr. statt, weil dort der Parkplatz einer Immobilienfirma und eines Architekturbüros sind. An der Ausfahrt von der Parkstr. zur Gürzenicherstr. kommt es immer wieder zu erheblichen Gefährdungen, weil die Sicht in die Gürzenicherstr. durch parkende PKW und die Straßenführung schlecht einsehbar ist. Die Gesamtbewertung im Gutachten mit 4 von 12 Punkten halte ich bei einer Straßenbreite von 4,60m und parkenden PKW für völlig unzutreffend. Schon vor der Bebauung des Vorhabengrundstücks mit einer Seniorenwohnanlage ist die Verkehrssituation im Bereich Sonnenweg, Parkstraße und Am Wingert unzumutbar. Im Rahmen der Neubaumaßnahme sollte eine Neurege-	**Verhinderung Durchgangsverkehr** Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten. **Der Anregung wird gefolgt.** **Position der Messstelle Parkstraße** Es ist sicherlich richtig, dass ein großer Teil des Verkehrs der Parkstraße direkt von und zur Gürzenicher Straße fließt und es daher im Verlauf der Parkstraße Richtung Plangebiet zu einer Verkehrsabnahme kommt. Gleichzeitig ist der Querschnitt der Parkstraße grundsätzlich dazu geeignet durchaus höhere Verkehrsbelastungen aufzunehmen (vergleiche Einstufung auf Seite 6 des Gutachtens: < 400 Kfz/h). Die Problematik besteht im Laverweg, wie auch in der Parkstraße in den Behinderungen des Verkehrs durch das ungeordnete Parken. Die Verkehrssituation wird durch die Verwaltung weiter beobachtet, gegebenenfalls sind nach Fertigstellung des Vorhabens Maßnahmen zur Verkehrslenkung zu treffen. Als erstes kommen dafür Maßnahmen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs in Frage, um zur Verbesserung des Verkehrsflusses Begegnungsflächen zu schaffen. Dabei können einzelne Parkstände entfallen, dies ist allerdings nur bedingt dem Vorhaben zuzurechnen, da die Problematik bereits heute besteht. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Verkehrsführung zur Straße Am Wingert / Ausbau**

		lung der gesamten Verkehrssituation erfolgen. Die Parkstraße sollte in Richtung Laverweg als Einbahnstraße ausgewiesen werden; der Laverweg müsste in Richtung der Straße Am Wingert durchgehend ausgebaut werden; evtl. ebenfalls als Einbahnstraße. Der Knotenpunkt Parkstr. Gürzenicherstr. würde entlastet. Der Investor müsste hierfür einen kleinen Streifen des Grundstücks am Laverweg an die Stadt abtreten.	**Laverweg** Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die verkehrlichen Auswirkungen durch das Gebiet möglichst gleichmäßig und verträglich auf alle Straßen zu verteilen. Die zusätzlichen Verkehre durch die 10 Bungalows sind gering, zumal es sich bei den Bewohnern nicht um Familien oder Erwerbstätige handelt und daher die Anzahl der Wege deutlich niedriger liegt als bei anderen Nutzungen. Diese Zusatzbelastung ist für den Laverweg und die Parkstraße verträglich, es besteht daher keine Notwendigkeit die Verkehre ebenfalls auf die Straße am Wingert zu legen, zumal die verkehrliche Situation dort ebenfalls angespannt ist. Ein Ausbau des Laverweges ist seitens der Stadt Düren zukünftig nicht mehr vorgesehen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6/181 wird durch den neuen Plan in diesem Bereich ersetzt. Bei der Ausweisung von Einbahnstraßen besteht auf längeren Abschnitten schnell die Gefahr zu hoher Geschwindigkeiten. Außerdem führt ein Einbahnstraßensystem für viele Betroffene zu längeren Wegen und damit zu mehr Verkehr. Die Belastung der Straßen ändert sich durch das Vorhaben nicht wesentlich. Die Verkehrssituation wird durch die Verwaltung weiter beobachtet, gegebenenfalls sind nach Fertigstellung des Vorhabens Maßnahmen zur Verkehrslenkung zu treffen. Als erstes kommen dafür Maßnahmen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs in Frage, um zur Verbesserung des Verkehrsflusses Begegnungs-

			flächen zu schaffen. Dabei können einzelne Parkstände entfallen, dies ist allerdings nur bedingt dem Vorhaben zuzurechnen, da die Problematik bereits heute besteht. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Das Verkehrsgutachten ist nach meiner Meinung von unzutreffenden Ausgangswerten für die Anzahl von Beschäftigten und notwendigen Stellplätzen für PKW ausgegangen: Es fehlen Beschäftigte für - Tagespflege - Essen auf Rädern - ambulante Pflege - außerklinische Intensivpflege - Therapiezentrum - Restaurantbetrieb - Beschäftigte für betreutes Wohnen zu gering bemessen - Beschäftigte im Schichtdiesnt benötigen doppelten Parkraum	**Berücksichtigte Nutzungen** Die Beschäftigtenzahlen sind korrekt und erfolgten gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Die Bewohnerzahl im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss, diese werden nachträglich in die Kalkulation eingerechnet. Alle ergänzenden, der Seniorenwohnanlage dienenden untergeordneten Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Essen auf Rädern ist berücksichtigt. Die Beschäftigten der Pflegeeinrichtung erfüllen auch die Aufgaben im Bereich betreutes Wohnen, sodass dort kein zusätzliches Personal hinzukommt. Der Schichtdienst ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Der Investor sollte angehalten werden, unter dem Haus für betreutes Wohnen je Wohnung einen Tiefgaragenplatz vorzuhalten; die Anzahl der oberirdischen Stellplätze könnte verringert werden.	**Tiefgarage** Eine Tiefgarage ist nicht beabsichtigt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

		Eine alternative Nutzung des Grundstücks sollte nicht zulässig sein und in der Baugenehmigung ausgeschlossen werden. Bei einer eventuellen Planung einer Nutzungsänderung müsste diese beantragt werden und auf ihre Verträglichkeit überprüft werden. […]	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des

			Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.30	Schreiben vom 23.05.2017	[…]Das Hauptgebäude Am Wingert ist, wie es jetzt kommen soll, für die Gegend zu hoch.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung

			ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Alternativ, wenn der Preis für mich sehr gut ist würde ich meine beiden Grundstücke (schräg gegenüber) [..]an den	Der Antrag auf Plangebietserweiterung (Vorlagennummer 0414-2016) wurde jedoch von den zuständigen Aus-

		Investor verkaufen). Wenn man vielleicht in der Straße Am Wingert zur Verkehrsberuhigung Strassen-Schwellen einbaut, wie das auch in der Dr. Overhuesallee seit längerem ist, wo auch ein Seniorenheim ist. […]	schüssen (Bezirksausschuss Gürzenich, Sitzung vom 07.12.2016 / Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, Sitzung vom 13.12.2016) abgelehnt. Gegebenenfalls ist zukünftig eine Erweiterung des Geltungsbereiches weiterhin vorstellbar. Hierzu ist jedoch ein gesondertes Verfahren durch einen politischen Beschluss einzuleiten. Ziel der Planung ist es, das Grundstück des ehemaligen Sägewerks einer neuen Nutzung zuzuführen und dabei ein in sich stimmiges Gesamtprojekt zu initiieren. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Verkehrsberuhigung Am Wingert** Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.31	Schreiben vom 21.05.2017	[…] Obschon das Seniorenheim, verglichen mit den Plänen von 2016, nun 4 m weiter vom Wingert abrücken soll, ist es für viele Anwohner immer noch unpassend hoch und dominant, insbesondere in Kombination mit der extremen Breite von 65 m. Vergleicht man das geplante Seniorenheim mit ähnlichen Anlagen des Betrei-	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die

		bers, z. B. mit dem kürzlich fertiggestellten Heim in Elsdorf, Ohndorfer Straße, so stellt man fest, dass schon die unteren drei Geschosse ausreichen, um Raum für die nach § 20 Wohn- und Teilhabegesetz maximal möglichen 80 Pflegeplätze zu schaffen. Das Seniorenheim in Elsdorf hat eine vergleichbare Geschossfläche, und trotzdem konnten 80 Pflegeplätze auf nur 3 Geschossen ohne Staffelgeschoss realisiert werden. In Elsdorf ist die Aufteilung der Pflegeplätze wie folgt: Erdgeschoss: 10 Plätze, erste und zweite Etage: jeweils 35 Plätze (Quelle: Expose Seniorenquartier Elsdorf). Zur Beurteilung der Höhenentwicklung ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Elsdorf, welches unseres Erachtens ebenfalls auf Gürzenich zutrifft: "Zur Sicherstellung der Höhenentwicklung unter ortstypischen Gesichtspunkten werden die Gebäudehöhen ... durch eine maximale Gesamthöhe über Gelände bestimmt. Zugelassen wird eine maximale Höhe über NHN (Meter über Normalhöhen-null) von rd. 11 m."	optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max.

			Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Das Staffelgeschoss wird in Gürzenich also nur wegen der geplanten außerklinischen Intensivpflege (AKIP) benötigt; die maximal möglichen 80 Pflegeplätze für Senioren werden auch ohne Staffelgeschoss erreicht. Daher regen wir an, auch in Gürzenich auf das Staffelgeschoss zu verzichten, denn auch so wird das städtebauliche Konzept "Seniorenquartier" umgesetzt und gleichzeitig wird eine verträglichere Höhenentwicklung erreicht. Falls der Investor unbedingt sein AKIP Vorhaben umsetzen möchte, so kann er AKIP geeignete Wohnungen in den Bungalows realisieren, so wie er es ebenfalls in Elsdorf gemacht hat. Falls, anders als in Elsdorf, in Düren der politische Wille fehlt, auf den Verzicht des Staffelge-	**Nutzung Staffelgeschoss** Das Vorhaben hat sich im Laufe des Verfahrens, dahingehend konkretisiert, dass nun im Dachgeschoss 13 Wohnungen geplant sind. AKIP ist im gesamten Vorhaben nicht vorgesehen. Die 13 zusätzlichen Wohneinheiten werden nachträglich in das Verkehrsgutachten eingepflegt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Größe Staffelgeschoss** Außer der Grundvorstellung zur Architektur und den grundsätzlichen Baukörperdimensionen gab es insbeson-

		schosses zu bestehen, so sollte zumindest dessen Größe wieder auf das Ausmaß reduziert werden, welche es auf den Plänen hatte, die 2016 dem Bezirksausschuss Gürzenich und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt wurden. Trotz aller Proteste aus der Anwohnerschaft hat der Investor nämlich die Grundfläche des Staffelgeschosses im offengelegten Plan noch mal um gut 50 % erhöht. Nach aktueller Planungslage weist es nun eine Fläche von ca. 1190 qm auf und erstreckt sich über die ganze Breite der Front am Wingert, was vorher nicht der Fall war.	dere zur Nutzung und damit dem Grundriss des Dachgeschosses seitens des Vorhabenträgers bislang noch keine konkreten Vorstellungen. Zwischenzeitlich haben sich diese wie oben dargelegt dahingehend konkretisiert, dass nun im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die je nach Zuschnitt bis zu 13 Wohnungen umfasst. Das Staffelgeschoss ist durch die Vorgaben der Landesbauordnung definiert. Es darf zwei Drittel der Grundfläche der darunter befindlichen Geschosse nicht überschreiten und muss allseits zurückspringen. Städtebaulich und im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschützenden Belange hat die rückwärtige Vergrößerung des obersten Geschosses keinen Einfluss (z.B. Verschattung). Im Hinblick auf die optische Wirkung sind vor allem die Rücksprünge maßgeblich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Im Bebauungsplanentwurf (Blatt 1) fehlen die Höhenbeschränkungen für die Baufelder WA2, WA3 und WA4. Zwar sind auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) Höhen vermerkt, jedoch nicht für die in WA3 geplanten zwei "Bungalows" mit Staffelgeschoss. Aus Gründen der Rechtssicherheit bitten wir darum, alle Höhenbeschränkungen wieder im Bebauungsplan (Blatt 1) aufzunehmen. (Bungalows: 4 m, Bungalows mit Staffelgeschoss: 8 m, betreutes Wohnen: 9,80 m, Seniorenheim: 13 m). Auf den 3D-Ansichten (Blatt 3) sieht man ferner, dass in WA3 nur zwei Bungalows mit Staffelgeschoss geplant sind. Daher sollte bei der Kennzeichnung der	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs

		Höhen zwischen den vorderen zwei Bungalows (8 m) und hinteren zwei Bungalows (4 m) unterschieden werden. Im ausgelegten Bebauungsplanentwurf (Blatt 1) werden im Baufeld WA3 II Vollgeschosse erlaubt, was eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlich einem Staffelgeschoss ermöglicht. Gemäß den 3D-Ansichten auf Blatt 3 sind zwei Vollgeschosse zwar nicht geplant, jedoch schlagen wir aus Gründen der Rechtssicherheit vor, auch auf Blatt 1 eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss vorzunehmen ("I Vollgeschoss" in WA3). Laut BauNVO § 19 Abs. 3 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der Straßenbegrenzung liegt. Es wird in der BauNVO nicht zwischen privater und öffentlicher Straße unterschieden. Daher bitten wir darum, zur weiteren Klarstellung im Textteil des Bebauungsplans ergänzend eine entsprechende Formulierung aufzunehmen, wie z.B. "Private Erschließungsstraßen sind nicht maßgebend zur Ermittlung der Grundflächenzahl." • Die Anzahl der Plätze des Pflegeheims wird im Verkehrsgutachten vom Investor mit 80 angegeben. Im Vergleich mit ähnlichen Einrichtungen erscheint dies nicht plausibel. So hat das AWO Seniorenheim Am Dürener Weg bei ähnlicher Geschossfläche (AWO: ca. 6400 qm, Am Wingert: ca. 6500 qm) 116 Pflegeplätze und 8 Kurzzeitplätze, verteilt auf 78 Einzel- und 19 Doppelzimmer. Wie bereits weiter oben ausgeführt, gehen wir davon aus, dass die Pflegeplätze der geplanten außerklinischen In-	wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.** Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten in die Berechnung mit einzubeziehen. Bei den privaten Erschließungsflächen im Bebauungsplan handelt es sich um eben solche Flächen, entsprechend hat die Berechnung zu erfolgen. Eine textliche Klarstellung ist somit nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Berücksichtigte Nutzungen** Die Bewohner- und Beschäftigtenzahlen sind korrekt und erfolgen gemäß den Angaben der Trägergesellschaft. Insbesondere sind durch veränderte Anforderungen an den Bau von Pflegeeinrichtungen vermehrt Einzelzimmer nachzuweisen. Die Bewohnerzahl ist im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss, diese werden nachträglich in die Kalkulation eingerechnet.

		tensivpflege (AKIP) zu den 80 Plätzen im Seniorenheim noch dazu kommen. Die AKIP wurde allerdings im Verkehrsgutachten gar nicht berücksichtigt. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die Anzahl Beschäftigter in einer Intensivpflege-Wohngruppe entsprechend hoch ist. So hat beispielsweise die AKIP im Seniorenheim in Alsdorf an der Stadthalle 19 Pflegekräfte für 9 Patienten (Quelle: Aachener Zeitung vom 21.10.2016). Falls der Vorhabenträger nicht auf die AKIP verzichtet, müssten die Beschäftigten und Besucher der AKIP Wohngruppe im Verkehrsgutachten berücksichtigt werden. Ferner sollte dann im Bebauungsplan eine Zweckbindung der AKIP-Wohnungen vorgenommen werden.	Ergänzende, der Seniorenwohnanlage dienende, untergeordnete Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant, insbesondere keine außerklinische Intensivpflege (AKIP).
		• Die Anzahl der anwesenden Mitarbeiter des Seniorenheims wird im Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung von Urlaub und Krankheit mit 55 Personen angegeben. Geht man von einer mittleren Anwesenheit am Arbeitsplatz von 85 % aus, so ergeben sich ca. 65 angestellte Mitarbeiter. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen des Investors, bis zu 150 Arbeitsplätze schaffen zu wollen (Quelle: Dürener Nachrichten und Dürener Zeitung vom 11.07.2016). Daher müsste die Anzahl der Mitarbeiter insgesamt stark nach oben korrigiert werden.	**Anzahl Mitarbeiter** Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelände, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag.
		• Im Verkehrsgutachten fehlen die Beschäftigten für das betreute Wohnen (Pflegedienste, haushaltsnahe Dienstleistungen, Fahrdienste u.a.). Die Anzahl Beschäftigter für betreutes Wohnen liegt gemäß Berechnungsverfahren VER_BAU im Mittel bei 0,18 Beschäftigten pro Bewoh-	**Betreutes Wohnen** Die Beschäftigten der Pflegeeinrichtung erfüllen gemäß Betreiberangaben auch die Aufgaben im Bereich betreutes Wohnen, sodass dort kein zusätzliches Personal hinzukommt. Der Schichtdienst ist im Rahmen der Verkehrsuntersu-

		ner, bei 100% Anwesenheit. Wir bitten, dies im Verkehrsgutachten zu ergänzen. • Der PKW-Besitz der Bewohner des betreuten Wohnens wird vom Betreiber mit 30 % angegeben. Diese Zahl verwundert, denn laut Gutachten zur kommunalen Pflegeplanung des Kreises Düren hat der überwiegende Teil (67 %) der Bewohner im betreuten Wohnen noch nicht einmal eine Pflegestufe, ist also gar nicht pflegebedürftig. Zitat: "Die häufigsten Gründe für einen Umzug in das betreute Wohnen sind der Wunsch nach Versorgungssicherheit und die Vermeidung von Einsamkeit." Daher regen wir an, den angesetzten Wert von 30 % kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls nach oben zu korrigieren. Generell finden wir es aber sehr problematisch, beim betreuten Wohnen überhaupt von einem Minderbesitz an PKW auszugehen, denn dies steht im Gegensatz dazu, dass in der Begründung zum Bebauungsplan explizit eine Zweckbindung der Gebäude ausgeschlossen wird. Daher müsste entweder die Zahl der PKW-Besitzer deutlich erhöht und die Anzahl der für das betreute Wohnen erforderlichen Stellplätze auf 28 festgesetzt werden. Oder es müsste eine Zweckbindung im Bebauungsplan vorgenommen werden. In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW), welche die Rechtsauffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde in NRW wiedergibt, steht in diesem Zusammenhang wörtlich: "Ein verringerter Stellplatzbedarf kann sich z.B. für Ge-	chung berücksichtigt. **MIV-Anteil betreutes Wohnen** Die zitierte Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung war bis zum 31.12.2005 befristet und ist damit zum Zeitpunkt des hier durchgeführten Verfahrens formal außer Kraft getreten. Die Bauaufsichtsbehörden sind jedoch insbesondere in sicherheitsrelevanten Fragen (z.B. Brandschutz) angehalten davon auszugehen, dass sich die Auffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde zu den in der Verwaltungsvorschrift gemachten Aussagen auch nach deren Auslaufen nicht geändert hat. Der durch ein Wohnbauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist zunächst keine sicherheitsrelevante Fragestellung, es ist somit keine Bindung an die ehemalige Verwaltungsvorschrift zwingend erforderlich. Darüber hinaus regelt der Durchführungsvertrag die Schaffung von Stellplätzen in dem Umfang, der durch das Vorhaben tatsächlich ausgelöst wird. Dieser wird im Rahmen des Bauantrags erneut zu prüfen sein um sicherzustellen, dass das Vorhaben sich nicht von den im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen abhebt. Durch die Festlegung von mindestens 75 Stellplätzen zu den im Gutachten ermittelten 64 Stellplätzen ist bereits in der Planung ein pauschaler Puffer berücksichtigt worden Eine Zweckbindung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

		bäude mit Altenwohnungen ergeben, wenn diese Wohnungen für Personen vom vollendeten 75. Lebensjahr an bestimmt sind. " Daher wäre für das betreute Wohnen die Zweckbindung "Altenwohnungen für Personen vom vollendeten 75. Lebensjahr" in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Zudem schreibt die VV BauO NRW vor, in diesem Fall eine Klausel bzgl. Fehlbelegungen aufzunehmen. Zitat: "Wenn Vorhaben mit geringer Stellplatzverpflichtung errichtet werden sollen, weil ihren Benutzern ein geringerer Stellplatzbedarf unterstellt wird, z. B. Gebäude mit Altenwohnungen oder Studentenwohnheime, sollen die Bauaufsichtsbehörden durch Nebenbestimmung ausdrücklich vermerken, dass Fehlbelegungen als genehmigungs- pflichtige Nutzungsänderungen zwingend eine Neuberechnung der Stellplatzverpflichtung (in der Regel verbunden mit einer Erhöhung der Anzahl erforderlicher Stellplätze) erforderlich machen." Das Gleiche trifft übrigens ebenfalls auf die Wohnungen der AKIP Patienten zu. • Auch für das Seniorenheim sieht der Bebauungsplan keine Zweckbindung vor, damit später eine anderweitige Nutzung möglich wird. Hier ergibt sich die gleiche widersprüchliche Lage, wie beim betreuten Wohnen. Auf der einen Seite wird die Nutzung "Seniorenheim" im Verkehrsgutachten unterstellt, auf der anderen Seite wird sie im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Darüber hinaus werden laut Begründung zum Bebauungsplan auch Beherbergungsbetriebe und Verwaltungseinrichtungen im Plangebiet ausdrücklich erlaubt. Dies	**Die Anregung wird zurückgewiesen.** **Zweckbindung** Eine Zweckbindung der Gebäude erfolgt insofern, als gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen,

		ergibt eine für die Anwohnerschaft sehr ungünstige Konstellation, da für das Seniorenheim in naher oder mittelfristiger Zukunft, z.B. bei einem Bankrott der Betreiber GmbH, auch andere Nutzungsarten möglich wären (Hotel? Jugendherberge? Tagungszentrum?), mit einem weitaus größeren Verkehrsaufkommen. Daher schlagen wir vor, die Zweckbindung "Seniorenpflegeheim" im Bebauungsplan aufzunehmen sowie Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsanlagen ausschließlich im Rahmen des für ein Seniorenheim erforderlichen Betriebsablaufs zu erlauben.	• einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Die Punkte 1.1.2 und 1.1.3 der textlichen Festsetzungen sowie die bisherigen Formulierungen im Entwurf der Begründung unter 3.1 zur Art der baulichen Nutzung werden ersatzlos gestrichen. Sie sind zum Teil missverständlich bzw. falsch. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Insofern wird der Anregung gefolgt.**

		• Das durch das Restaurant zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde im Verkehrsgutachten unzureichend gewürdigt. Die im Verkehrsgutachten und in der Begründung gewählten Bezeichnungen "Cafeteria" und "Cafe" sind irreführend. In ähnlichen Einrichtungen unterhält der Betreiber einen umfangreichen Restaurant-Betrieb. Die hauseigenen Restaurants fassen in der Regel 90-100 Plätze, welche auf externe Kundschaft abzielen, denn die Bewohner des Heims haben in ihren Wohngruppen bereits eigene Speiseräume. Angeboten werden z.B. folgende Leistungen: Frühstück, Mittagstisch, Kaffee und Kuchen, Eis; für Besucher, Berufstätige, Firmen und Familienfeiern, Konferenzen, Tagungen, Hochzeiten, Beerdigungskaffees, Bewirtung z.B. bei Karnevals-, Martins-, Nikolaus-, Advent- und Weihnachtsfeiern, Konzerten und Aufführungen, Osterbuffet, spezielle Angebote zum Muttertag, Spezialitätenwochen z.B. kulinarische Reisen um die Welt, Spargelwochen, Fischessen, Partyservice für Festivitäten sowie Catering für Kindergärten, Schulen und Firmen. Das zu erwartende Kundenaufkommen sollte den umfangreichen Aktivitäten angepasst werden, der erhöhte Personalbedarf und das Verkehrsaufkommen durch Partyservice und Catering wären zu berücksichtigen. Zur Orientierung: die Anlage zu Nr. 51.11 W BauO NRW sieht für Gaststätten einen Stellplatz je 6-12 m' Gastraum vor. Falls der Betreiber nicht beabsichtigt, an diesem Standort die oben aufgeführten Aktivitäten auszuüben, so sollten diese rechtsverbindlich im Bebauungsplan ausgeschlossen oder stark begrenzt werden.	**Restaurant** Es ist kein eigenständiger Restaurant.-, Gastronomie- oder Veranstaltungsbetrieb geplant. Die Nutzung beschränkt sich auf eine Cafeteria, die zwar auch öffentlich genutzt werden kann, im Wesentlichen aber den Bewohnern der Anlage dient. Im Gutachten ist diese entsprechend berücksichtigt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

		• Das auf dem Gebiet geplante Therapiezentrum wurde im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. Im vergleichbaren Seniorenzentrum in Alsdorf wird ein Therapiezentrum von der Firma Kreutzer betrieben, welches folgende Leistungen, auch für externe Kunden, anbietet: Logopädie, Ergotherapie, Physiotherapie, Neuro & Biofeedback, Lese-Rechtschreib-Schwäche Therapie, Hot-Stone-Massage, Hausbesuche, sowie die Kurse Rückenschule, Pilates und Sturzprävention. Falls ein derartiges Therapiezentrum auch auf dem Gelände am Wingert angesiedelt werden soll, so müsste der dadurch bedingte Mehrverkehr (Beschäftigte, Kunden) im Verkehrsgutachten berücksichtigt werden. Zur Orientierung: die Anlage zu Nr. 51.11 W BauO NRW sieht für Praxisräume einen Stellplatz je 20-30 m' Nutzfläche vor. Falls der Betrieb eines Therapiezentrums am Standort nicht vorgesehen ist, so sollte die Nutzungsart Therapiezentrum im Bebauungsplan rechtsverbindlich ausgeschlossen werden.	**Therapiezentrum** Es ist kein Therapiezentrum geplant. Eine solche Einrichtung ist nicht in der Zweckbindung für das Vorhaben (siehe oben) enthalten und ist damit unzulässig. **Der Anregung wird gefolgt.**
		• Der geplante ambulante Pflegedienst findet im Verkehrsgutachten keine Berücksichtigung (Mitarbeiter, PKW Fahrten und Stellplätze). Wir bitten um Korrektur. Falls der Betrieb bzw. die Organisation eines ambulanten Pflegedienstes am Standort nicht vorgesehen ist, so sollte er im Bebauungsplan rechtsverbindlich ausgeschlossen werden.	**Berücksichtigte Nutzungen** Ein separater ambulanter Pflegedienst ist nicht geplant. Die Dienstleistungen, die für das Appartementgebäude angeboten werden, werden gemäß den Angaben des Investors durch die Angestellten des Pflegeheims mit abgedeckt. Durch die innerbetrieblichen Synergien der Anlage werden weitere zusätzliche Verkehre vermieden.
		• Die Nutzungsarten Kurzzeitpflege, Tagespflege, Fri-	Diese Nutzungen sind nicht vorgesehen. Sie sind nicht in

		seursalon und Fußpflege, Ärztehaus und Apotheke wurden im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt (PKW-Fahrten und Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden). Wir bitten um Korrektur des Verkehrsgutachtens. Falls diese Gewerbe am Standort nicht vorgesehen sind, so bitten wir darum, sie im Bebauungsplan rechtsverbindlich auszuschließen.	der Zweckbindung für das Vorhaben (siehe oben) enthalten und damit unzulässig. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		• Der Bebauungsplan erlaubt ausnahmsweise den Betrieb einer Elektrotankstelle auf dem Gelände. Damit kein allgemeiner Tankstellenverkehr angezogen wird, sollte eine Klausel im Bebauungsplan aufgenommen werden, die den Betrieb der Elektrotankstelle auf die Firmenwagen des Betreibers sowie E-Fahrräder einschränkt. Ansonsten müsste der zu erwartende Tankstellenverkehr im Verkehrsgutachten berücksichtigt werden.	Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem Fuhrpark des Unternehmens, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. Zusätzliche Fahrten entstehen nicht.
		• Im Verkehrsgutachten werden die MIV Anteile für Beschäftigte und Kunden des Restaurants sehr niedrig angesetzt, nämlich mit nur 50 %. Diese Angaben stammen vom Betreiber. Die höchstens teil-integrierte Lage des Gebiets (im "Niemandsland" zwischen Gürzenich, Rölsdorf und Düren, kein Ortskern in fußläufiger Entfernung (insbesondere für Senioren), höchstens befriedigende ÖPNV Anbindung, insbesondere für Beschäftigte im Schichtdienst und am Wochenende) wurde nicht berücksichtigt. Die Erfahrungswerte des Betreibers mögen auf Seniorenheime in integrierter städtischer Lage zutreffen, wie z.B. Holzbendenpark Düren, An der Stadthalle Alsdorf, An der Zitadelle Jülich, Am Mühlenteich Linnich.	**MIV-Anteil Restaurant** Die Planungsvorgaben sehen grundsätzlich keine herkömmliche Restaurantnutzung vor, sondern eine an das Senioren- und Pflegeheim angegliederte Cafeteria. Es ist davon auszugehen, dass diese überwiegend durch die Bewohner und deren Besucher genutzt werden wird. Daher ist der MIV- Anteil für Beschäftige und Kunden der Cafeteria mit 50 % relativ hoch angesetzt.

		Für das geplante Objekt am Wingert müssten unseres Erachtens die MIV Anteile deutlich erhöht werden. Unsere Erfahrungswerte als Anlieger sind, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs, welcher das Gebiet als Quelle oder Ziel hat, mit dem PKW durchgeführt wird; sei es Verkehr aus dem Ortskern Gürzenich (über den Wingert), aus Richtung Düren und Langerwehe (über die Valenciennerstraße) oder aus Richtung Rölsdorf/Lendersdorf/Kreuzau (über die Gürzenicher Straße). • Der MIV Anteil der Besucher des Seniorenquartiers wurde mit 65 % angesetzt. Auch dieser Wert erscheint am unteren Ende des Spektrums zu liegen. In einem vergleichbaren Verkehrsgutachten der Stadt Dortmund, welches sich ebenfalls auf ein Seniorenheim, betreutes Wohnen und Einfamilienhäuser bezieht, wurden 80 % angesetzt. Betrachtet man die verkehrstechnisch suboptimale Lage des Seniorenquartiers (siehe oben), so erscheinen 80 % plausibler zu sein. • Gemäß Verkehrsgutachten wurde die Anzahl der Stellplätze auf Grundlage der Ganglinien des Ziel- und Quellverkehrs der Nutzer des Areals berechnet. Die Ganglinien müssen dem ausführenden Ingenieurbüro also vorliegen, wurden aber leider im Verkehrsgutachten nicht veröffentlicht. Wir bitten um Nachreichung der Ganglinien.	**MIV-Anteil Besucher** Zum MIV-Anteil der Besucher in vergleichbaren Einrichtungen liegen keine empirischen Daten vor, es ist daher nicht grundsätzlich davon auszugehen, dass die Vorgaben des Investors, die sich an ähnlichen Projekten orientieren, unplausibel sind. Die Verkehrssituation wird durch die Verwaltung weiter beobachtet. Sollte sich mit Betrieb der Anlage tatsächlich herausstellen, dass die Zahl der angebotenen Stellplätze nicht ausreicht, so ist der Vorhabenträger verpflichtet, weitere Stellplätze auf seinem Grundstück anzubieten. **Ganglinien** Die Tagesganglinien für den Quell- und Zielverkehr der Beschäftigten und Besucher des Seniorenheims incl. der 13 Wohneinheiten im Dachgeschoss sowie der Besucher der Bungalows und der Appartementanlage für betreutes Wohnen sind in Kapitel 3.1.4- Gesamte Verkehrserzeugung in den Bericht eingearbeitet worden und werden textlich erläutert.

			Der Anregung wird gefolgt.
		• Betrachtet man die oben aufgeführten Kritikpunkte am Verkehrsgutachten, so fällt auf, dass es einen generellen methodischen Fehler aufweist. Ziel des Verkehrsgutachtens sollte sein, die verkehrlichen Auswirkungen aller auf dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungsarten feststellen. Nun wurde an Stelle des Vorhabenträgers in dessen Namen aber der Betreiber des Seniorenheims befragt. Dieser führt nur die Nutzungsarten an, die in unmittelbar direktem Zusammenhang mit dem Seniorenheim stehen. Aktivitäten von Drittfirmen (Euregio Pflegedienst, physiotherapeutische Praxen, Arztpraxen, u.a.) lässt er komplett unter den Tisch fallen. Daher meinen wir, dass das Verkehrsgutachten einer kompletten Überarbeitung bedarf. Dies ist sicherlich auch im Sinne des Investors, der die Kosten für das Verkehrsgutachten trägt und daher ebenfalls einen Anspruch auf korrekte Ausführung hat.	Betreiber und Vorhabenträger sind identisch. Drittfirmen sind berücksichtigt, soweit ihre Beauftragung vorgesehen ist. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		• laut Planung soll die innere Erschließung des Geländes über eine private Erschließungsstraße vorgenommen werden, welche den Wingert und den Laverweg verbindet. Der Investor möchte diese Straße durch eine Abpollerung sperren, um Abkürzungsverkehre über das Plangebiet zu verhindern. Im Gegensatz dazu regen wir an, die Sperrung der Erschließungsstraße im Bebauungsplan komplett auszuschließen, um Abkürzungsverkehr bewusst zuzulassen, und zwar aus folgenden Gründen: Ein Abkürzungsverkehr ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da er seinem Wesen nach Verkehrswege abkürzt und so hilft, Verkehr zu vermeiden. Auch ist die geplante	**Durchgangsverkehr ermöglichen** Die Anforderung, die Durchfahrung des Vorhabengrundstücks durch Abpollerung zu unterbinden, ist eine Forderung der Stadt. Ziel- und Quellverkehre sollen so anteilsmäßig auf die Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim und Appartementhaus) und Parkstraße/ Laverweg (Bungalows) verteilt werden. Mit der Möglichkeit der Durchfahrung ist diese Zuordnung und damit verträgliche Verteilung der Verkehre nicht mehr sichergestellt werden. Gleichzeitig ermöglich die Öffnung der Durchfahrt Abkürzungsverkehre, die sich nicht nur auf das Seniorenquartier sondern auch auf benachbarte Stra-

		Erschließungsstraße mit Breiten zwischen 6,50 m und 5 m generell in der Lage, einen minimalen, beruhigten Durchgangsverkehr aufzunehmen. Zum Vergleich: der Wingert ist 6 m breit (wenn er nicht ständig zugeparkt wäre), die Parkstraße 5 m. Zwar ist der Wunsch des Investors nach einem ruhigen Wohngebiet verständlich, demgegenüber soll den Anwohnern der umliegenden Straßen ein erheblicher Mehrverkehr zugemutet werden. Daher sollte auch der Investor in die Pflicht genommen werden, einen kleinen Teil seiner Infrastruktur der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Nun könnte man einwenden, die Erschließungsstraße sei schließlich eine Privatstraße. Andererseits wurden auch die umliegenden öffentlichen Straßen von den Anliegern in Form von Erschließungsgebühren ZU 90 % privat finanziert. Ein besonderes moralisches Recht des Investors, mit der Erschließungsstraße nach Belieben zu verfahren und sie der Allgemeinheit zu entziehen, sehen wir daher nicht. In diesem Zusammenhang zitieren wir eine Stellungnahme der Stadtverwaltung Düren bzgl. des Wohnparks Birkesdorf, die auch hier greifen sollte: "Ziel ist es grundsätzlich, die verkehrlichen Auswirkungen auf das Gebiet möglichst gleichmäßig auf alle Straßen in verträglicher Weise zu verteilen. " Auch verweisen wir auf das Grundgesetz, Art. 14 Abs. 2 ("Eigentum verpflichtet"). • laut Begründung zum Bebauungsplan bestehen Engpässe bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers, so dass die Dachfläche des Gebäudes für betreutes Wohnen (immerhin rund 1000 qm) auf dem Grundstück ver-	ßen, wie z.B. den Laverweg und die Parkstraße negativ auswirken. Aus diesem Grund hat die Stadt Düren auch von der ursprünglichen Absicht, den Laverweg für den MIV auszubauen, abgesehen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Versickerungsfähigkeit Boden** Das Entwässerungskonzept wurde noch einmal überarbeitet. Einer Versickerung des Niederschlagswassers wird seitens der Stadt Düren nicht zugestimmt. Regelun-

		sickern soll. Diesbezüglich erlauben wir uns den Hinweis, dass der Boden in der Gegend stark lehmhaltig ist und eine äußerst niedrige Wasserdurchlässigkeit besitzen dürfte. Wir erinnern daran, dass unweit vom Plangebiet entfernt die ehemalige alte Ziegelei in Rölsdorf stand, welche aus den umliegenden Böden Lehm als Rohmaterial bezog.	gen zur technischen Ausführung der Entwässerung trifft der Durchführungsvertrag. **Die Anregung wird gefolgt.**
		• Wir bitten darum, die Stellplätze vor den 10 Garagen der Bungalows aus der Berechnung der 70 vom Investor geforderten Stellplätze auszuklammern.	Die Vorbereiche der Garagen wurden im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. **Der Anregung wird gefolgt.**
		• Bitte regeln Sie im Durchführungsvertrag verbindlich, dass der Betreiber die geforderten 70 Stellplätze uneingeschränkt allen Nutzern des Seniorenquartiers (Angestellte, Besucher, Kunden) zur Verfügung stellen muss. Insbesondere sollten Reservierung, Vermietung und Verkauf der Stellplätze ausgeschlossen werden.	Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag berücksichtigt. **Der Anregung wird gefolgt.**
		• Wir bitten darum, im Durchführungsvertrag festzuhalten, dass der Durchführungsvertrag auch für alle Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers gilt.	Die Regelung ist im Vertrag berücksichtigt. **Der Anregung wird gefolgt.**
		• Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil der Satzung wird (siehe § 12 BauGB), regen wir an, so viele Klauseln wie möglich direkt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, um nachträgliche Änderungen zu erschweren. Der Durchführungsvertrag kann nämlich nach § 12 BauGB Abs. 3a nachträglich geändert oder sogar neu abgeschlossen werden.	Der Durchführungsvertrag wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies ist auf der Planurkunde auch entsprechend ausgewiesen. Wesentlich ist, dass Änderung nicht einseitig vom Vorhabenträger vorgenommen werden, sondern immer nur in Abstimmung und mit Zustimmung mit der Stadt **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

		• Bitte beziehen Sie auch die nachfolgende Überlegung in den politischen Abwägungsprozess mit ein: allen Beteiligten muss klar sein, dass der Bau dieses Seniorenquartiers gravierende negative Auswirkungen auf die Akzeptanz weiterer Bauprojekte in diesem dörflichen Viertel haben wird. Konkret denken wir z.B. an die anstehende Bebauung des Geländes der ehemaligen Gürzenicher Grundschule, welche evtl. sogar den nebenliegenden Sportplatz einschließen könnte. Sollte es jemals Pläne geben, weiteren Mehrverkehr abermals über den Wingert abzuwickeln, so wäre mit erheblichem, organisierten Widerstand der Anwohnerschaft des Wingerts und umliegender Straßen zu rechnen.[…]	Die verkehrstechnische Abwicklung von eventuell zukünftig folgenden Bauprojekten wird im Rahmen entsprechender Verfahren zu prüfen sein. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.32	Schreiben vom 22.05.2017	[…]Bei Durchsicht der offengelegten Unterlagen stelle ich überrascht und mit Befremden fest, dass diese in wesentlichen Punkten nicht den Unterlagen der Beschlussfassung entsprechen und außerdem durch Auslassungen dem Investor offenbar einen Freifahrtschein ausstellen sollen, mit dem Interessen der Anwohner nicht weiter berücksichtigt werden brauchen.	**Stand des Offenlagebeschlusses** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Die angeführten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Plandarstellung des Bebauungsplanes (Blatt 1) und die textlichen Festsetzungen. Die Änderungen dienten ausschließlich dazu, den Plan rechtssicherer zu machen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, die Blätter 2+3), der das Vorhaben im Entwurf darstellt, einschließlich der Ansichten und der Vermaßungen blieb unverändert. Am Entwurf des Investors wurde nach dem Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nichts mehr geändert! Der VEP ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit

			bindend. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		• Es fehlt eine Bauhöhenbegrenzung. Die ursprünglich eingetragenen Bauhöhen müssen verbindlich festgelegt werden. Bei dem ohnehin für das Wohngebiet nicht zu rechtfertigenden riesigen Pflegegebäude darf das vorgesehene Staffelgeschoss einschließlich aller seiner Elemente nicht die ursprünglichen bekannten Maße übersteigen/überragen!	**Bauhöhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Das Staffelgeschoss ist durch die Vorgaben der Landesbauordnung definiert. Es darf zwei Drittel der Grundfläche der darunter befindlichen Geschosse nicht überschreiten und muss allseits zurückspringen. Städtebaulich und im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschützenden Belange hat die rückwärtige Vergrößerung des obersten Geschosses keinen Einfluss (z.B. Verschattung). Zur Straße Am Wingert ist der Rücksprung von 2,50 m unverändert geblieben. Im Hinblick auf die optische Wirkung sind vor allem die Rücksprünge maßgeblich. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.**
		• Zu Stoßzeiten ist das Verkehrsaufkommen in diesem	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimm-

		Bereich schon jetzt so, dass werktäglich Rückstaus entstehen. Es ist mir unerklärlich, wie mit dem „Verkehrsgutachten" die durch das Projekt zusätzlich entstehenden Belastungen einfach ignoriert werden, indem das Umfeld und das Gewerbe nicht detailliert berücksichtigt werden. Es muss ein neues, adäquates Gutachten erstellt werden.	ten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Es wurden sämtliche durch das Vorhaben zusätzlich auftretenden Nutzungen im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Ein neues Gutachten ist daher nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		• Für den Bebauungsplan muss eine Zweckbindung festgelegt werden, damit – siehe oben - dem Investor nicht von vornherein ein Freifahrtschein für zukünftige Vorhaben ausgestellt wird. Ich meine, es ist nicht nur im Interesse der Anwohner, sondern aller Beteiligten, dass	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser um-

		jegliche spätere Änderung zunächst beantragt und auf Verträglichkeit geprüft werden muss, bevor sie umgesetzt werden kann. Im Übrigen sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, dass man sich auf die Stringenz und Vollständigkeit von Informationen, die einen Einschnitt für ein ganzes Wohngebiet betreffen, verlassen kann. Das ist hier allerdings nicht der Fall und ich fordere Sie auf, das unverzüglich zu ändern. […]	fasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. **Der Anregung wird gefolgt.** Eine derartige Planung stellt immer einen Prozess dar, im Zuge dessen sich ein Projektstand und damit sich auch die zur Verfügung stehenden Information immer weiter konkretisieren. Die vorliegenden Informationen und Angaben zum Projekt wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsverfahren zur Verfügung ge-

			stellt. Die politischen Entscheidungen wurden in öffentlichen Beratungen gefasst. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.33	Schreiben vom 22.05.2017	[…]Als Anlage zu diesem Schreiben erhalten Sie einen Katasterplan mit Darstellung des Grundstücks Gürzenicher Str. […], welches mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagen und einem Nebengebäude bebaut ist. Dieses Grundstück ist nicht von der Gürzenicher Straße aus zu erreichen sondern nur über das Plangebiet. Im Auftrag der […] bedenke ich, dass im Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren keine ausreichende Feuerwehrzufahrt zu dieser Bebauung berücksichtigt wurde. Eine Rückfrage bei der Feuerwehr der Stadt Düren hat ergeben, dass der Feuerwehr bei ihrer Stellungnahme zum Planverfahren die Existenz dieser Bebauung mit fehlender Feuerwehrzufahrt nicht bekannt war. Ich bitte Sie deshalb die Feuerwehr nochmals zu beteiligen. […]	Regelungen zur Feuerwehrzufahrt und der Erschließung des Grundstücks werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des betroffenen Flurstücks eingetragen. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.34	Schreiben vom 20.05.2017	Die Parkstraße war keine Durchgangsstraße als wir unser Einfamilienhaus dort errichteten (s. Breite der Straße) und später wurden in dem Viertel das Neubaugebiet an der Ziegelei besiedelt sowie weitere Wohn- und Miethäuser errichtet und die Parkstraße von diesen Anwohnern als Zufahrtsstraße benutzt. Hier kommt es wegen des ruhenden Verkehrs häufig zu Verkehrsbehinderungen. Die in der Parkstraße parkenden Fahrzeuge erschweren schon heute das Einfahren in die zu den Häusern gehörenden Garage/Stellplätzen und verhindern erst recht die Durchfahrt von Großfahrzeugen. […]	**Verkehrssituation** Die Parkstraße hat die Funktion einer Erschließungsstraße und ist mit ca. 450 Kfz/Tag durchschnittlich belastet. In der Spitzenstunde sind es etwa knapp 50 Kfz. Durch das Vorhaben werden 10 Grundstücke zusätzlich erschlossen. Mit ca. 50 Kfz/Tag und 5 Kfz in der Spitzenstunde lässt dies keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Parkstraße erwarten. Da viele Anwohner der Parkstraße über mehr Kfz verfügen als Stellplätze auf dem Grundstück, führt dies zu einer durchaus angespannten Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Dies kann zu bestimmten Tageszeiten zu Verkehrsbehinderungen führen . Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen

			Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf der Parkstraße kommen. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Parkstraße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.35	Schreiben vom 20.05.2017	[…].Seit der Bebauung der Parkstraße war diese keine Durchgangsstraße (s. Breite der Straße mit Schrammbord und schmalem Bürgersteig). Inzwischen wird sie von Anliegern aus den hinzu kommenden Wohn- und Miethäusern auf Sonnenweg, Flurstraße und An der Ziegelei aber bereits als solche genutzt. Dies führt unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, der im Verkehrsgutachten keine Erwähnung findet - zu großen Problemen beim Durchfahren der Parkstraße.	**Verkehrssituation** Die Parkstraße hat die Funktion einer Erschließungsstraße und ist mit ca. 450 Kfz/Tag durchschnittlich belastet. In der Spitzenstunde sind es etwa knapp 50 Kfz. Durch das Vorhaben werden 10 Grundstücke zusätzlich erschlossen. Mit ca. 50 Kfz/Tag und 5 Kfz in der Spitzenstunde lässt dies keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Parkstraße erwarten. Da viele Anwohner der Parkstraße über mehr Kfz verfügen als Stellplätze auf dem Grundstück, führt dies zu einer durchaus angespannten Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Dies kann zu bestimmten Tageszeiten zu Verkehrsbehinderungen führen. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf der Parkstraße kommen. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Parkstraße, z.B. durch eine Neuordnung des ru-

			henden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Die Erschließung des Geländes soll über den Laverweg und Am Wingert erfolgen. Es wird nicht erwähnt, dass der Laverweg nur über die Parkstraße und den Sonnenweg befahrbar ist […]	Der Sachverhalt ist im Verkehrsgutachten und im Bebauungsplan berücksichtigt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
02.36	Schreiben vom 19.05.2017	[…] Die Bauhöhe der Bungalows angrenzend zu den Häusern Parkstraße müssen verbindlich auf maximal 4,00m mit Flachdach festgesetzt werden. In den Vorgesprächen und in den vorherigen Plänen waren diese Höhen auch eingetragen, diese fehlen nun.	**Höhenbegrenzung der Bungalows** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Als zweiten Punkt möchte ich die Verkehrsverträglich-	**Berücksichtigte Nutzungen**

		keit des Gutachtens anzweifeln In dem Gutachten wurden mehrere Punkte unberücksichtigt gelassen so wurde zum Beispiel - Essen auf Rädern - Außerklinische Intensivpflege - Ambulant Pflege - Therapiezentrum / Praxisgebäude außer Acht gelassen. Auch der Schichtwechsel bei den mit der doppelten Menge an Mitarbeitern gerechnet werden muss, wurde nicht berücksichtigt.	Alle ergänzenden, der Seniorenwohnanlage dienenden untergeordneten Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten wie Außerklinische Intensivpflege oder Therapiezentrum) geplant. „Essen auf Rädern“ ist im Gutachten berücksichtigt. Die Beschäftigten der Pflegeeinrichtung erfüllen auch die Aufgaben im Bereich betreutes Wohnen (ambulante Pflege), sodass dort kein zusätzliches Personal hinzukommt. Der Schichtdienst ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt **Die Bedenken wird nicht gefolgt.**
		Als Anwohner halte ich den Verkehr in den morgen Stunden und am abendlichen Feierabendverkehr derzeit schon für sehr gefährlich und grenzwertig. Die Ausfahrt auf die Gürzenicher Straße aus der Parkstraße und der Straße am Wingert sind jetzt schon stark überlastet. Hier wird die Gefahr für Fußgänger (Schulkinder) auf ein zu hohes Maß gesteigert. Gerade in der letzten Woche wurden meine Bedenken gestärkt. Die neue Baustelle am Sonnenweg wo lediglich ein Gebäude gebaut wird hat schon Auswirkungen auf die Parkstraße. Lkws können nicht ohne über den Bürgersteig zu fahren die Baustelle erreichen, hier kam es schon zu Beschädigungen an geparkten Fahrzeugen.	**Knotenpunkte Gürzenicher Straße** Heute kommt es im Bereich Gürzenicher Straße / Valecienner Straße punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). Aus dem Gutachten ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Parkstraße und Am Wingert von insgesamt 15 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Verkehre verteilen sich auf beide Fahrtrichtungen Am Wingert und für die Ausfahrt auf die Valencienner Straße auf die Einmündungen Gürzenicher Straße und Laverweg (vorrangig Richtung Stadt). Bei 40 Umläufen an der Signalanlage Gürzenicher Straße / Valencienner Straße nimmt die Belastung also um 1 Fahrzeug in jedem 2. oder 3. Umlauf zu. Dies liegt innerhalb der normalen Schwankungs-

			breite des Verkehrs und ist daher nicht weiter zu untersuchen. **Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Als letzten Punkt möchte ich die fehlende Zweckbestimmung anbringen. Begrüßen würde ich hier eine genaue Definition. […]	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser um-

			fasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.37	Schreiben vom	[…] 1.): Die Bauhöhe für die Bungalows parallel zur	**Höhenbegrenzung der Bungalows**

	20.05.2017	Parkstraße müssten verbindlich festgelegt werden Flachdach maximal 4 Meter Höhe 2.): Die Bauhöhen für die Bungalows zum Laverweg von der Parkstrasse aus 1 und 2 über erste und zweites Bungalow ist ebenfalls (WA 4) auf 4 Meter Gesamthöhe zu begrenzen.	Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Die Offengelegten Unterlagen weichen von den Unterlagen der Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung ab […].	**Stand des Offenlagebeschlusses** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Die angeführten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Plandarstellung des Bebauungsplanes (Blatt 1) und die textlichen Festsetzungen. Die Änderungen dienten ausschließlich dazu, den Plan rechtssicherer zu machen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, die Blätter 2+3), der das Vorhaben im

			Entwurf darstellt, einschließlich der Ansichten und der Vermaßungen blieb unverändert. Am Entwurf des Investors wurde nach dem Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nichts mehr geändert! Der VEP ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit bindend. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.38	Schreiben vom 16.05.2017	[…] Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit 5 Mietparteien muss ich meine Interessen und die meiner Mieter wahren! Unter folgenden Gesichtspunkten sehe ich die Wohnqualität „Am Wingert“ erheblich eingeschränkt Punkt1: Verkehrssituation: Ein aktuelles unabhängiges Gutachten über den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Infrastrukturanbindung wäre dabei zu berücksichtigen.	**Verkehrsgutachten** Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der BSV GmbH im Auftrag der Stadt Düren ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt, z.B. bei der Festlegung der erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück. **Verkehrssituation** Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. **Stellplatzsituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem.

			Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen.. **Die Anregung wird gefolgt.**
		Punkt 2: Eine Zweckbindung das festgelegt werden damit keine andere Gewerbenutzung entstehen kann	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung

			der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Punkt 3: Bei immer häufiger auftretenden Starkregenfällen wird die vorhandene Kanalisation an ihre Grenzen stoßen. Die Speicherkapazität der Rückhaltung muss neu bemessen und festgesetzt werden	**Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wird in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. **Die Anregung wird gefolgt.**
		Punkt 4: Durch ein so hohes Pflegegebäude würde meine Solaranlage die genau zu dieser Seite ausgerichtet wurde,	**Dachüberstand/Verschattung** Der Dachüberstand ist insbesondere als ein gestalterisch-

		die meiste Zeit des Tages keine volle Energie speichern können. Dadurch würde mir persönlich auch ein erheblicher finanzieller Schaden entstehen. Der immer mehr werdende Verkehr von Besuchern und Bediensteten wird es mir in Zukunft schwieriger machen eventuelle Mieter für meine Wohnung zu bekommen […]	architektonisches Element anzusehen, das dem Baukörper einen optischen Abschluss gibt und das Gesamtensemble prägt. Um die Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude an der Straße Am Wingert zu minimieren wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss hier um 2,50 m statt des sonst üblichen 1,0 m - Abstandes von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückspringen muss, sodass es hier zu keiner unverträglichen verschattenden Wirkung durch den Dachüberstand kommt. Aus insbesondere gestalterischen Gründen wird daher an dem hier zulässigen Überstand von 1,0 m festgehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Dies ist eine Annahme. Das Angebot der Seniorenwohnanlage in direkter Nachbarschaft kann die Lage vor allem für ältere Mieter auch attraktiv machen. Auch erfährt das Wohnumfeld eine städtebauliche Aufwertung. In der Vergangenheit wurde dies nicht unwesentlich von dem Betrieb des Sägewerks geprägt. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.39	Schreiben vom 18.05.2017	[…] Die Erschließung des Grundstücks soll über den Wingert und den Laverweg erfolgen. Letzterer ist indes nur über die Parkstraße und den Sonnenweg zu erreichen. Sowohl die Parkstraße als auch der Sonnenweg sind nicht als Durchfahrtsstraße konzipiert. Dies wird zwingend zu erheblichem Rückstau führen. Zudem wird dies über kurz oder lang auch dazu führen, dass auch Versorgungs -und noch viel schlimmer - Rettungsfahr-	**Erschließung über die Parkstraße** Die Parkstraße hat die Funktion einer Erschließungsstraße und ist mit ca. 450 Kfz/Tag durchschnittlich belastet. In der Spitzenstunde sind es etwa knapp 50 Kfz. Durch das Vorhaben werden 10 Grundstücke zusätzlich erschlossen. Mit ca. 50 Kfz/Tag und 5 Kfz in der Spitzenstunde lässt dies keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Parkstraße erwarten.

		zeuge nicht mehr problemlos werden durchfahren können […]	Da viele Anwohner der Parkstraße über mehr Kfz verfügen als Stellplätze auf dem Grundstück, führt dies zu einer durchaus angespannten Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Dies kann zu bestimmten Tageszeiten zu Verkehrsbehinderungen führen. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf der Parkstraße kommen. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Parkstraße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Die Zufahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge muss gesichert sein. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.40	Schreiben vom 20.05.2017	[…] Das Verkehrsgutachten weist erhebliche Lücken auf, so dass die Parkplatz-Situation auf Grundlage des Gutachtens nicht realistisch scheint.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation

			erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		So ist laut Verkehrsgutachten die Anzahl der Beschäftigten des Seniorenheims mit 55 angesetzt nach Aussage des Investors (siehe Pressemitteilung am 11.07.2016) werden 150 Beschäftigte angekündigt.	Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelände, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von ca. 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag.
		Ferner haben viele Gewerbe im Gutachten keine Berücksichtigung gefunden wie zum Beispiel die Tagespflege, Essen auf Rädern, das Therapiezentrum, die E-Tankstelle.	Bei der Berechnung des Stellplatznachweises wurden ansonsten sämtliche von der Betreibergesellschaft übermittelten Angaben zu den beabsichtigten Nutzungen und den Bewohner- und Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Vorgesehen sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen, darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Bei der angedachten E-Tankstelle handelt es sich um eine Ladestation für ein einzelnes Fahrzeug aus dem Fuhrpark des Unternehmens, der nicht

			für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierdurch entsteht nur ein geringer zusätzlicher Platzbedarf, der durch die zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgesehenen Stellplätze aufgefangen wird. Zusätzliche Fahrten entstehen nicht.
		Ebenso wurde nicht beachtet, dass bei den Übergabezeiten beim Schichtdienst mit erhöhtem Parkplatzaufkommen zu rechnen ist. Es mangelt nach derzeitiger Planung an genügend Parkplätzen. […]	Der Schichtwechsel wurde berücksichtigt. Im Übrigen gilt, dass die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden müssen. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
02.41	Schreiben vom 20.05.2017	[…] Auf Grund der Planungsunterlagen fallen mir folgende Mängel auf: - die ursprünglich vorgesehene Bauhöhe sind nicht festgelegt	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klar-

			stellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
		- eine Zweckbindung müsste meines Erachtens festgeschrieben werden (laut vorliegender Planung entsteht auf dem ehemaligen Sägewerksgelände ein Gewerbegebiet)	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am

			Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		- die Erschließung des Gebietes soll lt. Planung über Laverweg und Wingert erfolgen. Verschwiegen wird die Tatsachen, dass der Laverweg nur über den Sonnenweg und die Parkstraße zu befahren ist! Diese wird jetzt bereits als Durchgangsstraße benutzt, wobei das Durchfahren durch den ruhenden Verkehr (der übrigens im Verkehrsgutachten nicht erwähnt wird) oft unmöglich ist, besonders für Großfahrzeug wie zum Beispiel Feuerwehr oder Notarzt. Spätestens wenn der erste Senior der Anlage aus diesem Grund zu spät Hilfe erfuhr, wird das Geschrei groß sein […]	**Verkehrssituation** Die Tatsache, dass der Laverweg nur über die Parkstraße und den Sonnenweg zu befahren zu erreichen ist, ist in der Planung berücksichtigt. Die Parkstraße hat die Funktion einer Erschließungsstraße und ist mit ca. 450 Kfz/Tag durchschnittlich belastet. In der Spitzenstunde sind es etwa knapp 50 Kfz. Durch das Vorhaben werden 10 Grundstücke zusätzlich erschlossen. Mit ca. 50 Kfz/Tag und 5 Kfz in der Spitzenstunde lässt dies keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Parkstraße erwarten. Da viele Anwohner der Parkstraße über mehr Kfz verfügen als Stellplätze auf dem Grundstück, führt dies zu einer durchaus angespannten Stellplatzsituation im öf-

			fentlichen Straßenraum. Dies kann zu bestimmten Tageszeiten zu Verkehrsbehinderungen führen. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf der Parkstraße kommen. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Parkstraße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Die Zufahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge muss gesichert sein. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.42	Schreiben vom 21.05.2017	[…]In meinem Schreiben vom 11. 5017 habe ich bereits mein Unverständnis bezüglich des Freiraums für die Isolierung von 0,5 Meter zum Ausdruck gebracht. Zur Offenlegung so berichtete ich, wurde ein Holzmodell zugesagt, damit sichtbar werden sollte, wie sich das Wohnquartier in das Umfeld einordnet. Sie alle haben die Offenlegung auch ohne dieses Modell gestartet	**Puffer Dachkonstruktion** Der Puffer wird auf 0,3m reduziert. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.** **Modell** Es ist richtig, dass das in Aussicht gestellte Holzmodell zur Offenlage von Seiten des Vorhabenträgers nicht bereitgestellt wurde. Grundsätzlich gibt es hierzu aber auch keine gesetzliche oder rechtliche Verpflichtung. Stattdessen wurde ein digitales 3d-Modell erstellt. Die dargestellten Perspektiven vermitteln einen Eindruck von den Dimensionen des Projektes im Vergleich zur Umgebungsbebauung. Die Größenverhältnisse sind zudem aus der Ansichtszeichnung ablesbar.

		Jetzt habe ich festgestellt, dass auch die optische Darstellung im Übersichtsplan zu Gunsten des Investors geschönt ist in dem die Höhen falsch eingezeichnet sind. In meinen Plan ist das berichtigt. Dargestellt ist eine falsche Höhendifferenz von 1,5 Meter. Bei einer Quartierbauhöhe von 13 Meter ist sie 1,76 und bei einer Höhe von 13,5m 2,26. Ein Schelm ist wer Böses dabei denkt […]	**Der Einwand wird zurückgewiesen.** Der Einwand ist berechtigt, es handelt sich jedoch nicht um eine verzerrte Darstellung aus Gründen der Begünstigung des Vorhabenträgerts. In der Plandarstellung ist der Maßstab nicht korrekt angegeben, sodass die Höhen nicht nachprüfbar sind. Die Plandarstellung wird im Maßstab korrigiert. **Der Anregung wird insofern gefolgt.**
02.43	Schreiben vom 21.05.2017	[…]Aus meiner Sicht ist die Bauhöhe der einzelnen Gebäude mehr als rätselhaft. Daher bitte ich um genaue Festlegung der Bauhöhenbegrenzung insbesondere bei den Bungalows parallel zur Parkstraße. Dort waren eigentlich barrierefreie eingeschossige Wohnhäuser geplant. Nun befürchte ich eine Beschattung meines Gartens und dadurch vermindert sich meine Lebensqualität beziehungsweise Erholung und Grundstückswert.	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. Eine Verschattung des Grundstücks des Stellungnehmers ist geografisch nicht möglich, es liegt südöstlich der geplanten Bebauung.

		Zudem befürchte ich Verkehrschaos	**Der Anregung wird gefolgt.** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		und Abwasserprobleme wegen fehlender Infrastruktur –	**Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wird in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit

			wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		ganz zu schweigen von der Zweckentfremdung da die Nutzungsart noch unklar zu sein scheint […]	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria,

			• einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.44	Schreiben vom 21.05.2017	[…]Meiner Meinung nach ist schon die jetzige Verkehrslage auf der Gürzenicher Straße und Parkstraße mehr als angespannt, da wir täglich vor unserer Haustüre und neben unserem Carport zugeparkt werden (absolutes Halteverbot). Durch den Bau wird sich die Parksituation weiterhin verschlechtern und die Rettungswege verhindern.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Ver-

			kehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Außerdem ist unser Wohngebiet für einen Bau dieser Größe nicht geeignet, da Infrastruktur und Abwasserkonzept fehlen,	**Entwässerung** Ein Entwässerungskonzept liegt vor. Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wird in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		zudem wird sich das geplante Gebäude durch seine Grö-	**Höhe des Baukörpers Am Wingert**

		ße stark von dem vorhandenen Landschaftsbild abheben / nicht einfügen.	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		Des Weiteren bitte ich um eine Festlegung der Nutzungsart der Bebauungsfläche da dies laut der vorliegenden Pläne nicht klar zu sein scheint! […]	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus:

			• 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.45	Schreiben vom 22.05.2017	[…]Von Anfang an stand ich dem oben genannten Bauvorhaben kritisch gegenüber. Leider hat sich diese Skep-	

		sis im Verlauf der fortschreitenden Planung nicht verringert, sondern eher verstärkt. Der Investor ist durch zahlreiche Projekte im Umkreis Dürens dafür bekannt, möglichst das Maximum an Profit für sich herauszuholen und dabei keine Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen - z. B. in Aldenhoven. Während der Offenlage zum VB 6/388 frage ich mich deshalb auch: Wo ist das versprochene Modell?	**Modell** Es ist richtig, dass das in Aussicht gestellte Holzmodell zur Offenlage von Seiten des Vorhabenträgers nicht bereitgestellt wurde. Grundsätzlich gibt es hierzu aber auch keine gesetzliche oder rechtliche Verpflichtung. Stattdessen wurde ein digitales 3d-Modell erstellt. Die dargestellten Perspektiven vermitteln einen Eindruck von den Dimensionen des Projektes im Vergleich zur Umgebungsbebauung. Die Größenverhältnisse sind zudem aus der Ansichtszeichnung ablesbar. **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Warum sind die Pläne, die der Stadtentwicklungsausschuss in die Offenlage verabschiedet hat nochmal verändert worden?	**Stand des Offenlagebeschlusses** Der Beschluss zur Offenlage eines Bebauungsplans signalisiert lediglich, dass zu diesem Zeitpunkt die Planung soweit fortgeschritten ist, das keine wesentlichen Änderungen mehr zu erwarten sind, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Die angeführten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Plandarstellung des Bebauungsplanes (Blatt 1) und die textlichen Festsetzungen. Die Änderungen dienten ausschließlich dazu, den Plan rechtssicherer zu machen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt: Der Vorhaben- und Erschlie-

			ßungsplan (VEP, die Blätter 2+3), der das Vorhaben im Entwurf darstellt, einschließlich der Ansichten und der Vermaßungen blieb unverändert. Am Entwurf des Investors wurde nach dem Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nichts mehr geändert! Der VEP ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit bindend.
		arum fehlen die absoluten Gebäudehöhen?	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Und warum fällt scheinbar niemandem auf, dass die Pläne die Gebäudehöhen des Pflegegebäudes für den Investor beschönigen (beispielsweise in Bezug auf das gegenüber dem Pflegeheim Am Wingert liegende Gebäude,	Der Einwand ist berechtigt, es handelt sich jedoch nicht um eine verzerrte Darstellung aus Gründen der Begünstigung des Investors. In der Plandarstellung ist der Maßstab nicht korrekt angegeben, sodass die Höhen nicht

		das maßstäblich – wenn auch geringfügig - vergrößert dargestellt wurde?	nachprüfbar sind. Die Plandarstellung wird im Maßstab korrigiert. **Der Anregung wird insofern gefolgt.**
		Lässt die Stadt Düren dem Investor doch noch einige Hintertürchen offen, um spontane, profilbringende Veränderungen durchsetzen zu können (etwa mit den .sogenannten" barrierefreien Bungalows am Laverweg, die auch zweigeschossig und ohne Höhenbegrenzung zusätzlich mit einem Staffelgeschoss gebaut werden dürften)? Seien Sie mir nicht böse, aber das alles klingt nicht besonders vertrauensvoll.	Die baulichen Höhen werden festgelegt. Eine wie in der Stellungnahme skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich**.** **Der Einwand wird zurückgewiesen.**
		Denn wenn das Pflegeheim mit den laut Planungslage möglichen bis zu 13,50 Metern Höhe erst mal gebaut ist, prägt es das gesamte Quartier über Jahrzehnte hinweg - und zwar negativ! Eine Bebauung, die der Umgebungsbebauung entspricht ist hier absolut erstrebenswert. Und die ist im Umfeld nirgendwo höher als zweigeschossig mit Dachgeschoss! Ein Gebäudekomplex mit derartigen Dimensionen ist hier einfach fehl am Platz.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachge-

			schoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als

			Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Die Zufahrtsstraßen sind zu schmal, teils nur einseitig befahrbar. Schon jetzt gibt es regelmäßige Rückstaus, vor allem an der Kreuzung "Am Wingert/Gürzenicher Straße" bis hin zur Valencienner Straße. Wenn die Müllabfuhr kommt, geht hier gar nichts mehr.	**Knotenpunkte Gürzenicher Straße** Heute kommt es im Bereich Gürzenicher Straße / Valencienner Straße punktuell zu Stauungen. So können beispielsweise nicht alle Fahrzeuge aus der Gürzenicher Straße beim ersten Umlauf auf die Valencienner Straße abfließen. Dies baut sich aber in den folgenden Umläufen wieder ab, so dass nicht von einer Überlastung zu sprechen ist (dann würde sich ein Rückstau kontinuierlich aufbauen). Aus dem Gutachten ergibt sich eine Verkehrszunahme auf der Parkstraße und Am Wingert von insgesamt 15 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Diese Verkehre verteilen sich auf beide Fahrtrichtungen Am Wingert und für die Ausfahrt auf die Valencienner Straße auf die Einmündungen Gürzenicher Straße und Laverweg (vorrangig Richtung Stadt). Bei 40 Umläufen an der Signalanlage Gürzenicher Straße / Valencienner Straße nimmt die Belastung also um 1 Fahrzeug in jedem 2. oder 3. Umlauf zu. Dies liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite des Verkehrs und ist daher nicht weiter zu untersuchen.
		Die Grundlagen. nach Angaben des Investors, auf denen	**Berücksichtigte Nutzungen**

		das Verkehrsgutachten basiert, stimmen außerdem nicht mit den vorab in der Presse kommunizierten vielfältigen geplanten Gewerben (und neu: Beherbergungsgewerbe und E-Tankstelle) überein.	Die Angaben der Trägergesellschaft bzgl. der geplanten Nutzungen haben sich zwischenzeitlich konkretisiert. Die Bewohnerzahl im Durchführungsvertrag als Obergrenze verankert. Hinzu kommen 13 Wohnungen im Dachgeschoss, diese werden nachträglich in die Kalkulation eingerechnet. Sämtliche ergänzenden, der Seniorenwohnanlage dienenden, untergeordneten Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Bei der E-Tankstelle handelt es sich um eine einzelne Ladesäule für die Fahrzeuge des Betreibers, durch die ein zusätzlicher Stellplatz notwendig wird. Dieser wird durch die im Durchführungsvertrag zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgeschriebenen Stellplätze aufgefangen.
		Weder wurden die Verkehrsknotenpunkte berücksichtigt, noch der in den Straßen ruhende Verkehr	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt.

		oder die Schichtüberlappung der vom Investor vollmundig angekündigten 150 Beschäftigten.	Im Verkehrsgutachten sind täglich anwesende Mitarbeiter berücksichtigt, nicht Gesamtbeschäftigte. An einem Normalarbeitstag arbeiten 55 Menschen auf dem Gelände, zu unterschiedlichen Tageszeiten. Verteilt auf 365 Tage und Vollzeit- und Teilzeitstellen entspricht dies der Gesamtzahl von ca. 150 Beschäftigten. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist aber unerheblich, auf wie viele Personen/Stellenanteile sich die Beschäftigung verteilt, wichtig sind die Bewegungen pro Tag. Schichtwechsel sind ansonsten berücksichtigt. **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**
		Hoffentlich werden in den Umgebungsstraßen nicht noch weitreichende Parkverbote ausgesprochen, wenn man im laufenden Betrieb feststellt, dass der Verkehr doch nicht so fließt, wie er es laut Gutachten sollte! Oder wenn Rettungswagen nicht durchkommen. Wo sollen dann die Anwohner und deren Besucher parken? Das Nachsehen haben dann alle Bewohner des Quartiers - der Gut Köttenich Gruppe kann dies dann ja egal sein!	Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen.
		Als ich hörte, dass Herr Pöhler erfolgreich Verhandlungen mit dem Dürener Krankenhaus geführt hat, um Patienten in die lukrative außerklinische Intensivpflege zu übernehmen, war ich zutiefst geschockt. Haben wir hier demnächst auch noch Krankenhausverkehr, an solch kleinen Wohnstraßen? Das finde ich nicht nur unpassend, sondern auch unverantwortlich! Lautete das Credo	Außerklinische Intensivpflege ist nicht Teil des Konzeptes.

		des Investors nicht bisher, dass das ganze Projekt für die Gürzenicher Senioren sei? Auch die fehlende Zweckbindung der geplanten Gebäude kann nicht ernsthaft im Bebauungsplan festgesetzt sein, wo doch scheinbar alle Begleitumstände für den Betrieb einer Seniorenwohnanlage kalkuliert wurden?	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen.

			Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Eigentlich hatte ich mir für unser Viertel und speziell für dieses Grundstück einige nette Ein- bis Zweifamilienhäuser gewünscht. Mit schönen Gärten, was dem Charakter unseres Quartiers entspräche und die Wohnqualität aufgewertet hätte. Das hätte junge Familien mit Kindern angezogen. Gürzenich, mit seinem hohen Durchschnittsalter, verfügt bereits über ausreichend stationäre Pflegeplätze (das AWo-Seniorenheim am Dürener Weg ist nicht voll ausgelastet!) und würde so nicht zusätzlich .überaltern", sondern zukunftsfähig, jung und attraktiv sein. Wie man hört gab es solche Pläne, doch hier wurden offenbar in einer Vorabfrage wesentlich strengere Bauauflagen (auch hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhen) ausgesprochen, als dies jetzt der Fall ist. Warum? Bisher haben wir uns in unserem Viertel sehr wohl gefühlt, hoffentlich bleibt es auch so! Ich fordere Sie daher auf, die bisherigen Planungen nochmals grundsätzlich zu überdenken! […]	**Bedarf** Im aktuellen Pflegegutachten des Kreises Düren ist das geplante Projekt bereits berücksichtigt worden. Der Investor verzeichnet schon jetzt eine hohe Nachfrage für das geplante Angebot. Diese kommt zu einem nicht unwesentlichen Teil aus der Ortslage Gürzenich. Es ist daher davon auszugehen, dass durch den Umzug älterer Menschen in die geplante Anlage an anderer Stelle im Ortsteil Wohnraum für Familien mit Kindern frei wird. Belastbare alternative Pläne für ein Wohngebiet sind der Verwaltung nicht bekannt. **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**
02.46	Schreiben vom 25.05.2017	[…]im letzten Jahr besuchte ich einige öffentliche (Bezirksausschusssitzungen) und private (Bürgerinitiative) Veranstaltungen, die sich mit der Bebauung des Gelän-	

		des des ehemaligen Sägewerkes Meisenberg beschäftigten. Dabei fiel mir auf, dass die Baumaßnahme jedes Mal von der ersten Vorstellung in der Höhe der einzelnen Gebäude als auch in der bebauten Fläche größer wurde. Grundsätzlich frage ich mich, warum das Amt für Stadtentwicklung den Investor mit der baulichen Gestaltung des Geländes beauftragt hat. Glaubt man etwa, dass damit die öffentlichen Interessen besser berücksichtigt würden als wenn die Stadt dies selbst machen würde?	Die baulich-architektonische Objektplanung ist grundsätzlich Aufgabe des Bauherrn. Den bauplanungsrechtlichen Rahmen hierfür setzt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
		Bauweise Für mich passt die gewaltige Dimension der Gebäude mit teilweise 4 Geschossen nicht in das vorhandene Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Ich vermisse eine eindeutige Festlegung hinsichtlich der Bauhöhe. Dabei denke ich vor allem an das Hauptgebäude (4 Geschosse) und an die Bungalows ,,Am Laverweg", wo bei einer möglichen ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise auch noch ein Staffelgeschoss drauf gesetzt werden kann. Ursprünglich vorgesehen waren ein kleineres Staffelgeschoss auf dem Hauptgebäude und eingeschossige Bungalows mit Flachdach, d. h. barrierefreie Wohnhäuser. Diese Bauweise halte ich für angemessen.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als

			verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbei-

			rat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Eine wie in der Stellungnahme skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Für einen Teil der Bungalows entlang des Laverwegs wird eine Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 8,00m festgelegt, um einen Übergang zur Höhe des sich anschließenden Pflegegebäudes zu schaffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Parksituation Was die künftige Parksituation in diesem Wohngebiet angeht, möchte ich auf die Einrichtungen des Investors in Linnich und Düren hinweisen. Wenn man hier Bewohner	**Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden.

		besuchen will, muß man in Linnich schon einige Runden drehen, um einen Parkplatz zu finden. In Düren hat man kaum das Betriebsgelände befahren, schon wird man von Angestellten des Hauses auf die Nutzung öffentlicher Parkplätze verwiesen. In Gürzenich geht das Verkehrsgutachten nach meiner Kenntnis von 80 Bewohnern und 55 Beschäftigten aus.	Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden.
		Der Betreiber der Wohnanlage will zusätzlich die einheimische Bevölkerung durch ein Restaurant anlocken, welches die Parkplatzsituation weiter verschlechtert.	Es ist kein Restaurant- oder Gastronomiebetrieb geplant. Die Nutzung beschränkt sich auf eine Cafeteria, die zwar auch öffentlich genutzt werden kann, im Wesentlichen aber den Bewohnern der Anlage dient. Im Gutachten ist diese entsprechend berücksichtigt.
		Die angestrebte Zusammenarbeit mit dem Krankenhaus Düren verschärft dies weiterhin. Wie ändert sich zudem die Verkehrssituation, wenn das Gelände bei fehlender Zweckbindung anderweitig genutzt wird? Alle diese Probleme sehe ich bei der Parkplatzlösung nicht beachtet.	Eine Zweckbindung ist vorgesehen: Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrich-

			tung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. Grundsätzlich sind auf dem Vorhabengrundstück so viele Stellplätze zu schaffen, wie durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dies ist im Durchführungsvertrag verankert. **Der Anregung wird insofern gefolgt.**
		Entwässerung Was die Entwässerung des Geländes angeht, möchte ich darauf hinweisen, dass vor Jahren die vorhandene Kanalsituation nicht ausreichte, die niedergehende Regenmenge aufzunehmen. Es gab einen Rückstau, der meinen Keller voll Wasser laufen ließ. […]	**Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wird in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den techni-

			schen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
02.47	Schreiben vom 25.05.2017	[…] Als ältere Bewohnerin am Laverweg besteht seit Jahrzehnten eine drangvolle Enge des ruhenden und fließenden Verkehrs im Bereich Laverweg und Parkstraße, stärker noch Am Wingert. Am Laverweg wird deshalb eine Verbreiterung gefordert wie seit Jahrzehnten vorgesehen, jetzt im Rahmen der Gestaltung für das neue allgemeine Wohngebiet!? Neues Verkehrsgutachten angezeigt. Unter Berücksichtigung zahlreicher …Einzelgewerbe,	**Ausbau des Laverweges als Erschließung** Die Parkstraße wird mit 4 Fahrzeugen zusätzlich in der Spitzenstunde belastet. Bei einem Ausbau des Laverwges wäre jedoch zu befürchten, dass dieser mit der Anbindung an die Valencienner Straße zu einer Abkürzung wird und dadurch weit mehr Verkehr angezogen wird. Dies ist unter Berücksichtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus des Laverweges nicht sinnvoll und bezogen auf den geringen Mehrverkehr auch nicht angemessen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Berücksichtigte Nutzungen** Alle ergänzenden, der Seniorenwohnanlage dienenden

			untergeordneten Nutzungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Ein neues Gutachten ist somit nicht erforderlich. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		höchstens 1 ½ geschossige freistehender barrierefreier Bungalows mit priv.1 Stellplatz und öffentlich, keine Betoncontainer wie unter Plassbau am Wingert.	Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Bau-

			körper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet.
		Wo bleibt für eine Seniorenwohnanlage eine in qm festgesetzte Grünfläche?	Die innenliegende Grünanlage ist ein wesentliches qualitatives gestalterisches Element der Gesamtanlage. Die

			Dimensionierung der Anlage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in einem noch zu erstellen Freiflächenplan für das Gesamtareal, der bis zum Bauantrag vorzulegen ist. Entsprechende Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.
		Pkw Stellplätze mind. 70 auf dem Grundstück z. B. als offene Tiefgaragenplätze.	**Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden. Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden.
		Forderung nach Bauhöhenbegrenzung des Hauptgebäudes für 3 Geschosse einschl. Staffelgeschoss	**Höhe des Baukörper** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils

		und Streifen im bisherigen Fußgängerbereich um 2 m verbreitert zur Seite Inverstorgrundstück - Begrenzung des Gewerbeflächenanteils zur Wohnanteilfläche - Eine Zweckbindung auf 3 Jahre ist zum Schutz aller bisherigen Anwohner unbedingt erforderlich	die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.** Der Vorbereich des Gebäudes am Wingert ist für Kurzzeitstellplätze vorgesehen. Ein Eingriff in die Verkehrsflächen ist nicht Teil des Konzeptes. **Die Anregung wird nicht gefolgt.** **Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes

		- Kanalkapazität für Entwässerung bitte überprüfen.[…]	Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Eine zeitliche Begrenzung der Zweckbindung ist nicht vorgesehen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird teilweise gefolgt.** **Entwässerung/Starkregen** Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Berechnung der Kanäle richtet sich nach den technischen Regelwerken. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird hierbei mit Hilfe von konkreten Regenreihen aus Düren (die letzten 33 Jahre) nachgewiesen, was ebenfalls dem Regelwerk entspricht. Unwetterartige Starkregenereignisse werden bei dieser Berechnungsform, sofern sie in den letzten 30 Jahren vorkamen und erfasst wurden, somit berücksichtigt. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festge-

			schrieben. **Der Anregung wird gefolgt.**
02.48	Schreiben vom 23.05.2017	[…]im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich zum Entwurf des Bauleitplans VB *6/388* folgende Stellungnahme abgeben: Als Anwohner der Straße "Am Wingert" und damit am meisten von dem viel zu großen Neubauprojekt betroffen, möchte ich sie auf die sich dadurch extrem verschlechternde Verkehrssituation hinweisen. Morgens zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.15 Uhr und 8.15 Uhr) ist die Lage sowieso schon schwierig und eine Mehrbelastung durch Lieferanten, Personal etc. würde den Verkehr zum Erliegen bringen. Außerdem stellt sich die Frage, wo parken Personal, Besucher etc.? Die Parkplätze an der Straße reichen gerade mal für die Anwohner.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Stellplatzbedarf** Die durch das Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden.

			Um über den gutachterlich ermittelten Stellplatzbedarf hinaus in jedem Fall ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in die angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden, werden statt der ermittelten Anzahl von 64 notwendigen Stellplätzen mindestens 75 zu schaffende Stellplätze vertraglich festgelegt. Auf diese Weise ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Durch die vertragliche Regelung wird sichergestellt, dass die Stellplätze tatsächlich geschaffen werden.
		Auch interessant gestaltet sich bestimmt die neue Wohnsituation für uns als Anwohner durch die viel zu massive, hohe Planung des Hauptgebäudes, die sich im Übrigen nicht ins Umfeld einfügt. Es gibt kein einziges so hohes und massives Gebäude im gesamten Umfeld.	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab.

			Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich

		Ich freue mich schon darauf, den neuen Bewohnern bei ihren Aktivitäten zuzusehen, was bestimmt problemlos möglich sein dürfte, da die Straße ja nur zweispurig ist und den Bürgersteig mitgerechnet dürfte das neue Gebäude nur ungefähr 15 m von meiner Wohnung entfernt befinden. Und die Sonne kann ja auch nicht mehr blenden, die wird ja durch die Höhe des Gebäudes abgeschirmt. […]	bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Abstand zu gegenüberliegender Bebauung** Der Baukörper des Senioren- und Pflegeheims wurde zum ursprünglichen Entwurf um zusätzliche 4 m von der Straße Am Wingert weggerückt, sodass der Abstand zur Straße nunmehr 7,0 m bzw. 9,50 m im Bereich der Rücksprünge beträgt. Die angeführte Verschattung und die erdrückende Wirkung auf die gegenüberliegenden Gebäude werden so gemindert. Auch wurde das Dachgeschoss um 2,50 m von der Fassadenfront an der Straße Am Wingert abgerückt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
02.49	Schreiben vom 23.05.2017	[…]im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich, zu dem Entwurf des Bauplanes Nr. VB 6/388 eine Stellungnahme abgeben. Die Bauhöhen der Bungalows angrenzend zu den Häusern Parkstraße müssen verbindlich auf maximal 4,00m mit Flachdach festgelegt werden. In den Vorgesprächen und in den vorherigen Plänen waren diese Höhen auch eingetragen, diese fehlen nun.	**Höhenbegrenzung der Bungalows** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche.

			Der Anregung wird gefolgt.
		Als zweiten Punkt möchte ich zur Verkehrsverträglichkeit Stellung nehmen. Die Verkehrssituation ist zurzeit schon so stark belastet dass es in den Morgenstunden und im Feierabendverkehr für Fußgänger und Schulkinder sehr gefährlich ist die Straße am Wingert und in der Parkstraße zu über queren, durch eine noch stärkere Frequentierung und die Erhöhung der parkenden Fahrzeuge wird die Situation hier noch unsicherer. Die Sicherheit der Anwohner und vor allem der Kinder darf nicht hinter den monetären Anforderungen eines Investors gestellt werden.	**Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Als letzten Punkt möchte ich die fehlende Zweckbindung anbringen. Begrüßen würde ich hier eine genaue Definition. Zu bedenken möchte ich geben, des ein solch gro-	**Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhaben-

		ßer Betrieb mit 120 Plätzen für ältere Menschen 150 Mitarbeitern und den dazugehörigen Liegenschaften einfach nicht in ein Wohngebiet wie dieses eingebettet werden kann. Hier wird in Kauf genommen das die Lebensqualität der Anwohner in erheblichem Maße eingeschränkt wird. […]	träger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung, die Nutzung zu definieren, wird ge-**

			folgt. Die Ausführungen zur fehlenden Einbettung des Vorhabens in das Umfeld werden zur Kenntnis genommen. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder an der Bewohnerzahl festmachen er Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept, • die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung,

			Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet.
02.50	Schreiben Eingang 24.05.2017	[…]In der 1. Ortsausschuss-Sitzung zum Thema Seniorenheim Am Wingert, an dem auch die Projektleiterin Frau Strack teilgenommen hat, betonte diese den Willen des Investors, eine gute Nachbarschaft mit den Anwohnern pflegen zu wollen. Die nun vorliegende Planung deutet allerdings darauf hin, dass dies lediglich ein Lippenbekenntnis war- s. z. B -die Höhe des Baukörpers Pflegegebäude Am Wingert und Laverweg	**Höhe des Baukörpers Am Wingert** Die Maßstäblichkeit und Geschossigkeit des Bauvorha-

			bens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend erörtert, insbesondere der dreigeschossige Baukörper des Senioren- und Pflegeheims an der Straße Am Wingert. In mehreren Visualisierungen wurde die optische Wirkung dargestellt. Die Qualität des städtebaulichen Einfügens lässt sich nicht allein an Bauhöhen oder am Festhalten an vorherrschenden Dachformen festmachen. Der Planung liegt ein architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept zugrunde, dass eine differenzierte und höhenmäßig abgestufte Anordnung verschiedener Baukörper vorsieht, die auf die Umgebungsbebauung in angemessener Weise reagiert. So ist die Bebauung zur Parkstraße und zum Laverweg hin nur eingeschossig mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss, im östlichen Teil zweigeschossig mit Dachgeschoss und zur Straße Am Wingert dreigeschossig mit Dachgeschoss festgesetzt. Ein begrünter Innenbereich als verbindendendes Element rundet das Gesamtensemble ab. Das Senioren- und Pflegeheim stellt nicht nur architektonisch-gestalterisch sondern auch funktional aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbauköper im Gebiet dar. Allein aus diesem Grund wird von einem solchen Baukörper immer auch eine besondere optische Wirkung ausgehen. Dimensionierung und Kubatur ergeben sich u.a. aus nutzungsbedingten Zwangspunkten. Für das städtebauliche und auch mit Blick auf den Nachbarschutz verträgliche Einfügen sind jedoch mehrere Kriterien maßgeblich, z.B.: • das städtebauliche Gesamtkonzept,

			• die architektonische Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprüngen, Fassadengliederung, Materialität etc., • die Bauhöhe, die zwar die vorhandene max. Bauhöhen in der Umgebung übersteigt, jedoch mit ca. 1,76 m nicht in einem übermäßigen Maß, • die Berücksichtigung von Abständen und erforderlichen Abstandflächen zu angrenzenden und gegenüberliegenden Baukörpern Unter Berücksichtigung dieser Kriterien und in Abwägung der nutzungsbedingten und betrieblich-funktionalen Anforderungen des Vorhabens kann dem Bauvorhaben keine städtebauliche Unverträglichkeit entgegengehalten werden. Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Kriterien verbindlich als Vorgaben für den Vorhabenträger geregelt. Das Vorhaben wurde in dieser Form im Gestaltungsbeirat der Stadt Düren beraten und dort unter Beachtung der o.g. Kriterien als grundsätzlich städtebaulich verträglich bewertet. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		-die verbindliche Festlegung der Bauhöhe der Bungalows	**Höhenbegrenzung der Bungalows** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klar-

		-eine Zweckbindung fehlt	stellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. Damit ist auch die Bauhöhe der Bungalows festgelegt. **Der Anregung wird gefolgt.** **Zweckbindung** Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieser umfasst die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage bestehend aus: • 10 barrierefreien eingeschossigen Wohnhäuser im Bungalowstil mit Flachdach und Garagen, • einem II-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss mit ca. 30 Wohnungen für betreute Wohnangebote, • einem III-geschossigen Baukörper zzgl. Dachgeschoss für eine Senioren- und Pflegeheimeinrichtung mit insgesamt 80 stationären Pflegeplätzen sowie bis zu 13 Wohnungen im DG, • einer Cafeteria, • einer innliegenden Grünanlage, • einer separierten Erschließung von der Straße Am Wingert (Senioren- und Pflegeheim, betreutes Wohnen) und der Parkstraße/ Laverweg (Bungalows), • einer Entwässerungsanlage im Trennsystem mit

		-im Verkehrsgutachten wird weder das Umfeld (z.B. ruhender Verkehr)	Rückhaltung von Regenwässer zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal sowie • mindestens 75 Stellplätzen. Jede Änderung des Vorhabens, seiner Nutzung und des Vorhabenträgers muss planerisch geprüft und mit der Stadt neu vereinbart werden. Eine spätere Wandelung sehen diese Vereinbarungen nicht vor. **Der Anregung wird gefolgt.** **Verkehrssituation** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungsstraßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere

		noch die auf dem Gelände geplanten Gewerbearten berücksichtigt -die vorgesehenen 70 Parkplätze werden m. E. schon teilweise durch Mitarbeiter im Schichtwechsel, Fahrzeuge beim Laden an der E-Tankstelle u. a. an den Gewerben beteiligten Kräfte belegt -usw. -Entwässerungskonzept??? […]	bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** **Berücksichtigte Nutzungen** Es wurden sämtliche von der Betreibergesellschaft übermittelten Angaben zu den beabsichtigten Nutzungen und den Bewohner- und Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Vorgesehen sind innerhalb der Seniorenwohnanlage lediglich die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen, darüber hinaus sind keine Gewerbe- oder Pflegeeinheiten geplant. Der Schichtdienst ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Bei der E-Tankstelle handelt es sich um eine einzelne Ladesäule für die Fahrzeuge des Betreibers, durch die ein zusätzlicher Stellplatz notwendig wird. Dieser wird durch die im Durchführungsvertrag zusätzlich zum ermittelten Bedarf vorgeschriebenen Stellplätze aufgefangen. Die Anzahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze wird auf 75 erhöht. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Entwässerung/Starkregen** Ein Entwässerungskonzept liegt vor.

			Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Düren noch einmal angepasst. Die Bemessung und Ausführung der Regenrückhaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bauvorhaben festgeschrieben.
02.51	Schreiben vom 23.05.2017	[…] die Anlieger rund um das geplante Seniorenquartier, insbesondere die der Parkstraße, lehnen die geplante Erschließung der 10 Bungalows mit Zu- und Abfahrt über die Parkstraße und Laverweg ab und fordern, die zu erstellende Zufahrt zum gesamten Seniorenquartier nur vom Wingert aus, die innere Erschließung im Einbahnverkehr und die Ausfahrt für alle Fahrzeuge über den noch auszubauenden Laverweg im Einbahnverkehr zwischen Parkstraße und Einmündung Am Wingert auszuführen. Es besteht als Alternative nach erfolgtem Ausbau des Laverweges die Erschließung der zehn Bungalows vom Wingert aus im Gegenverkehr vorzunehmen. Beide Varianten beinhalten eine Durchfahrtssperre zum Sonnenweg hin bzw. in umgekehrter Richtung. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. VB 6/388 Laverweg / Am Wingert liegt in direkter Nachbarschaft der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Wingert und Sonnenweg. Der endgültige Ausbau des Laverweges soll nach den Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wingert" Nr. 6/181 sowie den schriftlichen Ankündigungen der Stadt Düren von 11/1998 durch den Städl. Baudirektor Herrn Zündorf für den endgültigen Ausbau in einer Breite von 6 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m	**Verkehrsführung zur Straße Am Wingert** Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die verkehrlichen Auswirkungen durch das Gebiet möglichst gleichmäßig und verträglich auf alle Straßen zu verteilen. Die zusätzlichen Verkehre durch die 10 Bungalows sind gering, zumal es sich bei den Bewohnern nicht um Familien oder Erwerbstätige handelt und daher die Anzahl der Wege niedriger liegt als bei anderen Nutzungen. Diese Zusatzbelastung ist für den Laverweg und die Parkstraße verträglich, es besteht daher keine Notwendigkeit die Verkehre ebenfalls auf die Straße am Wingert zu legen, zumal die verkehrliche Situation dort ebenfalls angespannt ist. **Ausbau Laverweg** Ein ursprünglich von der Stadt beabsichtigte Ausbau des Laverweges für den Kfz-Verkehr ist nicht mehr vorgesehen. Damit sollen zusätzliche Durchgangs- und Abkürzungsverkehre vermieden werden und die heutige Qualität als Fuß- du Radwegeverbindung erhalten werden. Dies ist unabhängig von dem geplanten Vorhaben und zeigt sich daran, dass der angeführte Bebauungsplan auch nach 20 Jahren noch nicht realisiert wurde. Der

		Gehwege oder 6,85 m Breite in Misch-Pflasterbauweise ausgeführt werden. Von den beiden westlichen Kopfparzellen der Parkstraße wurde bereits 1986 nachweislich durch notariellen Kaufvertrag eine 2 m breite Straßenlandabtrennung für die Verbreiterung des Laverweges an die Stadt Düren abgegeben wie auch aus Schreiben zwischen der Stadt Düren und den beiden Anliegern v. 28.2.1986, 3.4.1986, 10.4.1986 und 29.4.1986 Az. 2325.18/14-22-CAILE ersichtlich ist. Der Eigentümer und Sägewerksbetreiber hat die Straßenlandabtretung im Zuge des Laverweges (östliche Seite) damals abgelehnt. Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 6/388 und die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/181 überlappen sich an der westlichen Seite zum Laverweg hin in voller Länge und haben überbestimmte Aussagekraft. Heute ist vom Investor Dü Gü GmbH dem zukünftigen Nutzungs- und Zustandsveränderer zu fordern, das Straßenland auf der östlichen Seite des Laverweges auf einer Länge von ca. 120 m und einer Breite von ca. 2 m für den erforderlichen Straßenausbau wie im Bebauungsplan Nr. 6/181 "Wingert" festgelegt abzugeben, was letztlich zu einer Entspannung der Ausfahrts- und Parksituation auf dem Quartiergelände führt. Der Laverweg gilt als gewachsene Straße und schließt somit als letztes das Verkehrsnetz im gesamten Erschließungsgebiet. Da das Gelände des Seniorenquartiers von einer Anliegerstraße (Parkstraße 4,60 mbreit) und zwei Wohnsammelstraßen (Wingert und Gürzenicher Straße ....) umschlossen wird, die durch hohen Anliegerverkehr und	bestehende Bebauungsplan Nr. 6/181 muss somit für diesen Bereich geändert werden. Dies erfolgt indem der Plan durch den sich überlagernden Teil des neuen Bebauungsplan Nr. VB 6/388 ersetzt wird. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** **Verkehrssituation Parkstraße** Die angespannte Stellplatzsituation und die zu bestimmten Tageszeiten daraus resultierenden Verkehrsbehinderungen in den umliegenden Wohn- und Erschließungs-

		Anliegerparken selbst stark genutzt werden, ist eine zusätzliche Verkehrs- und Parkbelastung der Parkstraße einschließlich des Knotenpunktes Gürzenicher Straße / Parkstraße nicht mehr möglich. Die Parkstraße erschließt als schmalste Straße schon jetzt das gesamte Wohngebiet: Parkstraße, Sonnenweg, Montessori Weg, An der Kette bis zum Neubaugebiet "Ziegelei Rölsdorf" hin. Im gesamten Tagesverlauf ist durch einseitiges Anliegerparken kein fließender Begegnungsverkehr in der 30 kmlh-Zone möglich. Man muß stets die Lücken der Garagenzufahrten aufsuchen, um den Gegenverkehr passieren zu lassen.	straßen sind ein grundsätzlich erkanntes Problem. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen kommen. Wie das Verkehrsgutachten zeigt, liegt die Verkehrszunahme für alle betroffenen Straßen in einer Größenordnung, die keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation erwarten lässt. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mittelfristig verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
		Die erforderliche Stellplatzvorhaltung muß vom Verursacher für Bedienstete, Lieferanten, Ärzte, Notarztwagen, Besucher und Gäste auf dem Quartiergelände geschaffen werden, in der Hauptsache für die Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr täglich. Bei der Stellplatzberechnung auf dem Quartiergelände kommt man nach den Vorgaben z.B. von Herrn Prof. Dipl.lng. Wolfgang Mensebach - Straßenverkehrstechnik - und den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (NRW) nach Bau 0 NRW zu folgenden Vorgaben und Ergebnissen: Bei der zu erwartenden Stellplatzsituation muß man von Kurzparkern (bis 1	Bei der Veröffentlichung Wolfgang Mensebach„Straßenverkehrstechnik“ handelt es sich um ein Taschenbuch der Reihe Werner Ingenieurtexte aus dem Jahr 1974 und ist damit in vielfacher Hinsicht überholt**.** Der Durchführungsvertrag regelt die Schaffung von Stellplätzen in dem Umfang, der durch das Vorhaben tatsächlich ausgelöst wird, mindestens jedoch sind 75 Stellplätze zu schaffen. Der Bedarf wird im Rahmen des Bauantrags erneut zu prüfen sein um sicherzustellen, dass das Vorhaben sich nicht von den im Durchführungsvertrag getroffenen Re-

		Std.), Mittelzeitparkern (1 - 3 Std.) und Langzeit- bzw. Dauerparker (mehr als 3 Std.) ausgehen. Die folgende Aufstellung wurde anhand von etwa gleich großen Seniorenheimen übernommen. A Bedienstetenstellplätze: Tagesdienst von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr in zwei Schichten: Pflegepersonal 30 Personen Küche 3 " Wäscherei 3 " Sozialer Dienst 10 " Haustechnik 2 " Reinigungsservice 8 " Verwaltung/Rezeption 6 " Leitung 2 " Reha und Physio 2 " Lieferanten 4 " Arzt 3 " Rettungswagen 2 " Cafe 2 " _____ 77 Personen Spät-Nachtdienst von 23.00 bis 7.00 Uhr: Pflegepersonal 12 Personen Sozialer Dienst 4 " Service 3 " Nachtdienst 3 " _____ 22 Personen	gelungen abhebt. Die Parkraumnachfrage wird durch die Verwaltung weiter beobachtet. Sollte sich nach vollständiger Inbetriebnahme des Vorhabens zeigen, dass die neu geschaffenen Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreichen, so wird dem Eigentümer zur Auflage gemacht weitere notwendige Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. **Die Anregung wird zurückgewiesen.**

		B Besucherstellplätze: Barrierefreies Wohnen 10 Bewohner Betreute Wohnungen 30 Bewohner Pflegeheim 80 Bewohner 120 Bewohner Bei 120 Bewohnem sind lt. Bauordnung NRW rd. 12 Besucherstellplätze erforderlich. Für die Berechnung der Bedienstetenstellplätze für die Tagesdienste muss man eine komplette Überlappung der benötigten Stellplätze ansetzen, d.h. im vorliegenden Fall mindestens für 77 Stellplätze. Eine prozentuale Abminderung von ca. 10% der oben errechneten Stellplätze für krankheits- und urlaubsbedingte Ausfälle wird berücksichtigt, d.h. 77 Stellplätze minus 8 Stellplätze plus 12 Besucherstellplätze ergeben insgesamt 81 Stellplätze. Für Fahrräder, Mopeds und Motorräder ist eine eigene Abstellfläche einzurichten. Im offenliegenden Bebauungsplan werden z.Zt. lediglich 70 Stellplätze dargestellt. Es fehlen in allen Planbereichen die verbindlichen metrischen Bauhöhenbegrenzungen. Bei den FD- Bungalows parallel zur Parkstraße könnte somit ohne Bauhöhenbegrenzung z.Zt. ein Sattelgeschoß zusätzlich errichtet werden.	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Eine wie in der Stellungnahme

			skizzierte unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude ist damit nicht möglich. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klarstellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.**
		Wir legen hiermit gegen den VB Bebauungsplan 6/388 für das Seniorenquartier Am Wingert in der vorliegenden Form fristgerecht Widerspruch ein und erwarten die Aufnahme der von uns vorgeschlagenen Änderungen bzw. Forderungen in den Bebauungsplan. […]	**Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Ergebnis der Abwägung verwiesen.**
02.52	Schreiben vom 23.05.2017	[…]die geplante Verkehrsführung für das Seniorenquartier wird zu einer nicht hinzunehmenden Verstärkung der Belastung der das Plangebiet umschließenden Straßen, insbesondere der Parkstraße, führen. Schon heute ist die Parkstraße, die als schmalste Straße des Gebietes das gesamte dahinterliegende Wohngebiet erschließt, übermäßig mit Ziel- und Quellverkehr belastet. Im gesamten Tagesverlauf ist wegen der parkenden Anliegerfahrzeuge (die zu einer faktischen Einspurigkeit der Straße führen) kein fließender Begegnungsverkehr in der 30 km/h-Zone möglich, sondern die Fahrzeuge müssen jeweils in die Garagenzufahrten der Anliegergrundstücke ausweichen, um den Gegenverkehr passieren zu lassen. Die Problematik im Begegnungsverkehr die das vorliegende Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt - wird sich durch die geplante Bebauung und verkehrl.	**Verkehrssituation Parkstraße** Die Parkstraße hat die Funktion einer Erschließungsstraße und ist mit ca. 450 Kfz/Tag durchschnittlich belastet. In der Spitzenstunde sind es etwa knapp 50 Kfz. Durch das Vorhaben werden 10 Grundstücke zusätzlich erschlossen. Mit ca. 50 Kfz/Tag und 5 Kfz in der Spitzenstunde lässt dies keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation auf der Parkstraße erwarten. Da viele Anwohner der Parkstraße über mehr Kfz verfügen als Stellplätze auf dem Grundstück, führt dies zu einer durchaus angespannten Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Dies kann zu bestimmten Tageszeiten zu Verkehrsbehinderungen führen. Durch die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, wird es jedoch zu keiner vorhabenbedingten Verschärfung des

		Erschließung noch verschärfen. Diese Verschärfung und die mit ihr verbundene Belastung für die Anwohner führt dazu, dass die vorgesehene Verkehrsführung über Parkstraße und Laverweg unzumutbar ist.	Parkdrucks auf der Parkstraße kommen. Die Frage, ob und inwieweit sich die Verkehrssituation auf der Parkstraße, z.B. durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbessern lässt, stellt sich daher grundsätzlich - unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsgutachten empfiehlt der Stadt, diesen Bereich bezogen auf den ruhenden Verkehr näher zu untersuchen. Die Zufahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge muss gesichert sein.
		Diese Problematik lässt sich aber leicht und ohne Beeinträchtigung für die geplante Bebauung lösen, indem die Zufahrt zum Plangebiet der zehn Bungalows ausschließlich über die Straße "Am Wingert" mit einer Einbahnstraßenregelung über das Quartiergelände ermöglicht wird und auch die innere Erschließung im Einbahnverkehr mit einer Ausfahrt für alle Fahrzeuge über den (insoweit auszubauenden) Laverweg im Einbahnverkehr in Fahrtrichtung "Wingert" durchgeführt wird. So ließen sich insbesondere die angesprochenen Schwierigkeiten des Begegnungsverkehrs im Zuge der Parkstraße verringern.	**Verkehrsführung zur Straße Am Wingert / Ausbau Laverweg** Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die verkehrlichen Auswirkungen durch das Gebiet möglichst gleichmäßig und verträglich auf alle Straßen zu verteilen. Die zusätzlichen Verkehre durch die 10 Bungalows sind wie zuvor dargestellt vertretbar, zumal es sich bei den Bewohnern nicht um Familien oder Erwerbstätige handelt und daher die Anzahl der Wege eher niedriger liegt als bei anderen Nutzungen. Diese Zusatzbelastung ist für den Laverweg und die Parkstraße verträglich, es besteht daher keine Notwendigkeit die Verkehre ebenfalls auf die Straße am Wingert zu legen, zumal die verkehrliche Situation dort ebenfalls angespannt ist. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Als Alternative bietet sich nach erfolgtem Ausbau des Laverweges die Erschließung der zehn Bungalows vom Wingert aus im Gegenverkehr über den Laverweg an. Beide Varianten beinhalten eine Durchfahrtssperre zum	Ein ursprünglich von der Stadt beabsichtigte Ausbau des Laverweges für den Kfz-Verkehr ist nicht mehr vorgesehen. Damit sollen zusätzliche Durchgangs- und Abkürzungsverkehre vermieden werden und die heutige Quali-

		Sonnenweg hin bzw. In umgekehrter Richtung. Zum notwendigen Ausbau der Straße "Laverweg" ist darauf hinzuweisen, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan insoweit eine (stillschweigende) Überplanung der Festsetzungen des Bebauungsplans 6/181 vornimmt, der für den Laverweg einen Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und zwei Gehwegen von jeweils 1,5 m Breite (alternativ 6,85 m Breite in Mischpflasterbauweise) festsetzt. Der Ausbau des Laverweges entspricht also den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes 6/181. zudem wurden bereits 1986 von der Stadt Düren einige Parzellen zur Durchführung des dann aufgegebenen Ausbaus angekauft.	tät als Fuß- du Radwegeverbindung erhalten werden. Dies ist unabhängig von dem geplanten Vorhaben und zeigt sich daran, dass der angeführte Bebauungsplan auch nach 20 Jahren noch nicht realisiert wurde. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6/181 muss somit für diesen Bereich geändert werden. Dies erfolgt indem der Plan durch den sich überlagernden Teil des neuen Bebauungsplan Nr. VB 6/388 ersetzt wird. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Zusammenfassend gilt, dass infolge der beabsichtigten Verkehrsführung im offenliegenden Bebauungsplan es zu einer Verschärfung der sowieso schon problematischen Verkehrssituation insbesondere in der Parkstraße - kommt. Diese Probleme lassen sich aber durch die von mir vorgeschlagenen alternativen Erschließungsmöglichkeiten lösen.	Die verkehrlichen Auswirkungen durch Vorhaben wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht. Die prognostizierte Verkehrszunahme ist in der Größenordnung vertretbar und lässt keine unvertretbaren Auswirkungen auf die Verkehrssituation erwarten. Die alternativ aufgeführten Erschließungsvarianten werden aus den zuvor aufgeführten Gründen abgelehnt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Die ursprünglich vorgesehene Bauhöhenbegrenzung der Hochbauten ist nicht im Bebauungsentwurf eingetragen. Um zu verhindern, dass die Hochbauten durch die Errichtung von Staffelgeschossen die Nachbarschaft zukünftig mehr als beabsichtigt belasten, ist eine metrische Bauhöhenbegrenzung vorzunehmen. […]	**Höhenbegrenzung** Die baulichen Höhen sind in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und damit verbindlich. Bezugspunkt ist jeweils die Geländehöhe, bzw. ein eingemessener Bezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) für das Gebäude am Wingert. Im Bebauungsplan ist bislang lediglich die Höhe für das WA 1 (Senioren- und Pflegeheim) festgesetzt. Zur Klar-

			stellung werden auch die Höhen für das WA 2, 3A und B und 4 wieder aufgenommen. Bezugspunkt ist hier jeweils die neu herzustellende Geländeoberfläche. **Der Anregung wird gefolgt.**